



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet

SAMMEN STYRKER VI VAMDRUP

Forsøgsansøgning til Frie Bymidter



Første spadestik til Vamdrups nye velfærdsfunktion - Vores Hus.

Kontaktpersoner

PROJEKTEJER

By- og Udviklingsforvaltningen
Kolding Kommune
Nytorv 11
6000 Kolding

PROJEKTLEDER/KONTAKTPERSON

Camilla Høyer Horsted
Email: cahor@kolding.dk
Tlf.: 7979 4340
Mob.: 2137 0176

CHEF FOR PLAN OG BYG

Jan Krarup Laursen
Email: laurs@kolding.dk
Tlf.: 7979 1323
Mob.: 5181 1880

EVALUERINGSDESIGN

Christina Fie Padkær
Email: chpad@kolding.dk
Tlf.: 7979 0141
Mob.: 2169 9886

PROJEKTPARTNERE

VAMDRUP BYFORUM

Formand
Katja Hartvig
Email: katjahartvig@hotmail.dk

VAMDRUP HANDEL & ERHVERV

Formand
Per Tonnesen
Email: info@tonnesen-herretoj.dk

BUSINESS KOLDING

Chef, Erhvervsudvikling
Tove Gæmelke
Email: tg@businesskolding.dk
Mob.: 4096 5505

KOLDING BIBLIOTEKERNE/VAMDRUP

Souschef, BF Koldingbibliotekerne
Bethine Gregersen
Email: belg@kolding.dk
Tlf.: 7979 1111

VAMDRUP KINO

Formand
Majbrit Petersen
Email: mepet@email.dk



"Rundkørslen" er et motiv i Vamdrup bymidte som markerer et centrum.

Projektidé

En samlet udviklingsstrategi

Udviklingsstrategien for Vamdrup bymidte tager udgangspunkt i en borgerplan for Vamdrup fra 2016. Udviklingsstrategien er under processen med forsøgsansøgningen blevet mere klar og sammenhængende, og prioriteringen mellem de forskellige elementer, som indgår i forsøgsordningen er blevet afstemt. Der er kommet et større overblik over, hvad der skal indgå i projektet om Vamdrup som fri bymidte over de næste 5 år, og hvad der skal arbejdes videre med og gennemføres i andre sammenhænge som rækker ud over forsøgsperioden.

Mål om en levende bymidte

Udviklingsstrategien for Vamdrup bymidte er helt overordnet at vende udviklingen, så bymidten i fremtiden står styrket og understøtter byens øvrige udvikling. Byen har over en lang periode gradvist mistet butikker og serviceerhverv, og er som mange andre byer ramt af ændrede handelsmønstre. Det ses tydeligt i bymidten, som er udfordret af tomme butikslokaler og dermed har mistet tiltrækningskraft og betydning som bymidte og hovedby. Den udvikling skal vendes.

Målet er, at skabe en attraktiv og levende bymidte, hvor byens borgere har lyst til at komme. En bymidte, som kan danne ramme for byens liv og aktivitet. Med udgangspunkt i det byen allerede nu kan tilbyde, skal der skabes noget nyt og tiltrækkende, som bidrager til et løft. En opgradering, der gør bymidten til et rart, trygt og naturligt sted at være, uden at man nødvendigvis har et ærinde.

Det er ikke muligt at vende tilbage til, hvordan bymidten har været engang, da den var på sit højeste. Den skal have nyt liv på nutidens præmisser. Handel, service og kulturtilbud skal fortsat være kernen i byens liv. Fokus skal være bevaring af et større udbud af forretninger, alt efter hvad der er realistisk. Der skal herudover tilføres noget nyt, som kan give nyt liv. Der skal være et udbud af flere oplevelser end kun "at handle", og der skal være flere anledninger til at være en del af byens liv og fællesskaber. Bymidters nye betydning og omdrejningspunkt for byers liv gør, at de er under konstant forandring. Det betyder, at aktiviteterne i bymidten ofte vil have en midlertidig eller periodisk karakter. Der skal findes en balance mellem detailhandlens udbud og fysiske udstrækning, og handelsbyens transformation til i højere grad at være en oplevelsesby.



Vamdrup bymidte med de særlige knudepunkter i bymidten markeret.

Projektets overordnede idé

Projektets overordnede idé er, via flere helhedsorienterede indsatser, at styrke bymidten så den i fremtiden fremstår attraktiv og understøtter byens øvrige udvikling. Byens potentialer og ressourcer skal bringes i spil på nye måder, samtidig med at der skal ske et løft i byens fysik, så byen levendegøres og fremstår sammenhængende og hvor byens funktioner og mødesteder fungerer som bylivets naturlige pejlemærker. Hovedformålet er, at Vamdrup – også i fremtiden – skal være en god by at leve i, Vamdrup skal fremtidssikres for en god balance i forhold til befolkning, handel/erhverv og faciliteter til kultur/fritid.

De helhedsorienterede indsatser består af:

- Vores Hus som ny velfærdsfunktion i bymidten
- Gode forbindelser skal skabe flow mellem destinationer
- Byforskønnelse i bymidten
- Slidte og tomme forretningslokaler transformeres
- Potentiale for byfortætning
- Koordinerede aktiviteter i Vamdrup bymidte
- Etablering af BID – bysamarbejde på tværs af aktører

Det centrale nye element i udviklingen af Vamdrup bymidte er Vores Hus, som er en ny velfærdsfunktion i projektet for Vamdrup som fri bymidte.

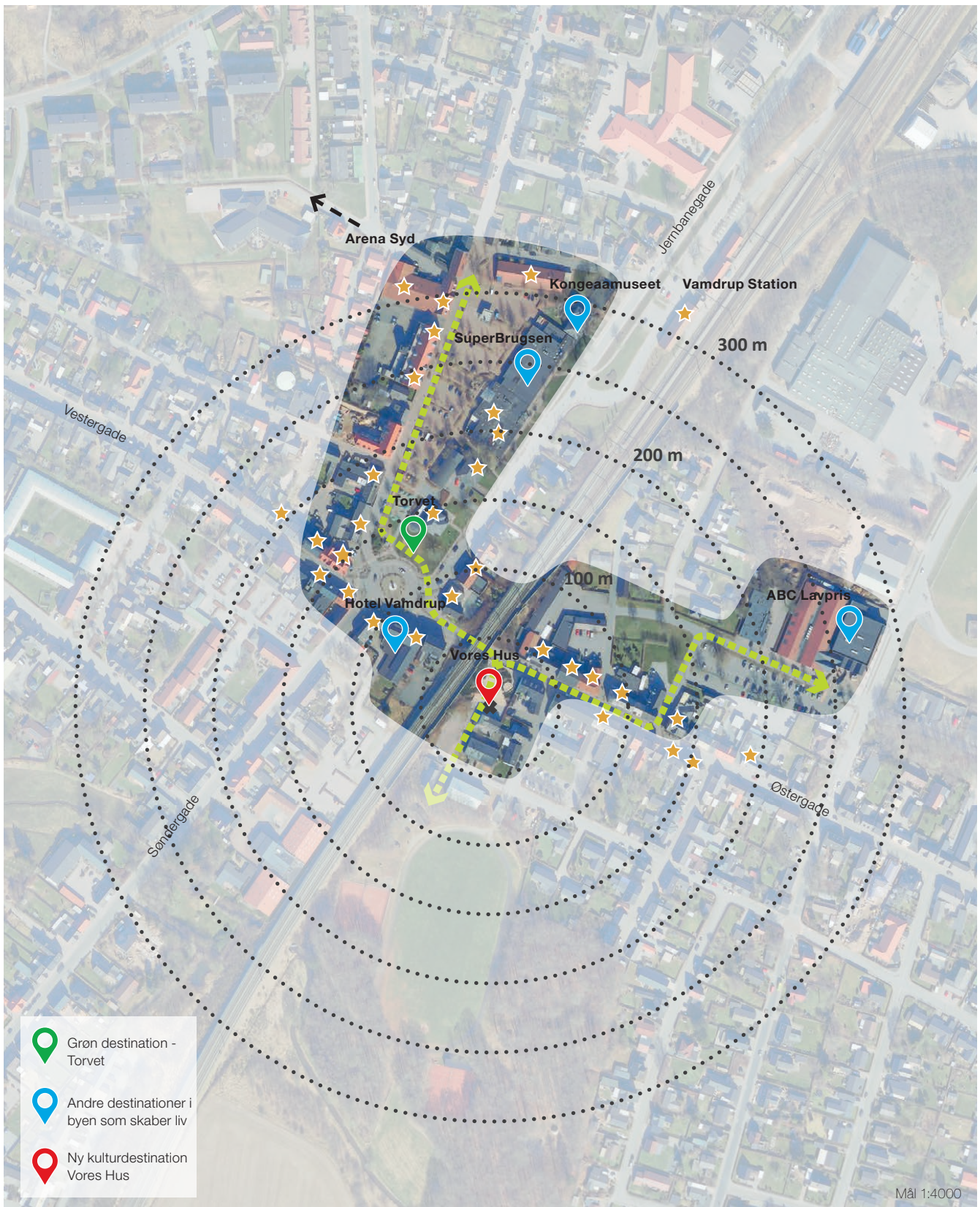
Vores Hus er ikke bare et ønske men en realitet. Byggeriet er gået i gang og det forventes, at Vores Hus kan åbne dørene med udgangen af 2023. Byggeriet er det første skridt på vejen i at vende udviklingen af Vamdrup bymidte. Byggeriet er finansieret og igangsat men indeholder kun selve bygningen. Med midler fra puljen om frie bymidter er det ambitionen at løfte ønsker, ideer og intentioner langt højere end Vores Hus kan i sig selv. Det er ønsket, at der skal tilføres udearealer, fysisk sammenhæng med den øvrige bymidte samt et generelt løft af bymidten. Hertil at bruge midler på oprettelse af nye samarbejder, i form af BID samt et brugerråd. Disse delelementer er beskrevet nærmere i det følgende.

Vores Hus som ny velfærdsfunktion i bymidten

Vores Hus vil som kulturelt samlingssted blive en ny velfærdsfunktion i bymidten, et attraktivt sted med mange aktiviteter og muligheder, der tiltrækker et stort antal besøgende fra byen og oplandet. Vores Hus vil blive et levende sted, hvor mange kommer og går i løbet af både dagtimerne og aftenen.

Vores Hus er blevet til i et innovativt samarbejde mellem det kommunale bibliotek i Vamdrup og den kulturelle forening Vamdrup Kino, som driver byens biograf. Vamdrup Kino har været aktiv i Vamdrup i over 40 år og drømmer om at skabe flere kulturelle oplevelser i byen, som kan være med til at understøtte byens liv og sammenhold. Det innovative samarbejde mellem Kolding bibliotek og Vamdrup Kino har udmøntet sig i en samarbejdsaftale for at sikre et fælles ejerskab over projektet.

Vores Hus etableres som en om- og tilbygning af biografens nuværende bygning, og kommer således til at rumme en biografsal, en multisal, en stor foyer, adskillige mødelo-



Projektet for Vamdrup som fri bymidte tager udgangspunkt i, at Vores Hus skal blive et attraktivt sted at komme, og at den aktivitet, som Vores Hus skaber skal brede sig som ringe i vandet til resten af bymidten. Derfor skal der skabes gode og indbydende forbindelser til SuperBrugsen og ABC Lavpris, som er de to nuværende destinationer med mange dagligt besøgende, og torvet og den store parkeringsplads skal gøres til et sted, der indbyder til aktivitet, leg og ophold. Endelig skal bymidten koncentreres om det centrale område, hvor der er basis for at bevare en større tæthed i butikker, service og kulturtilbud.

kaler, loungeområde og børneområde. Det er en del af husets præmis og målsætning, at det ikke blot henvender sig til biografgængere og biblioteksbrugere, men derimod appellerer bredt til byens foreninger, uformelle fællesskaber og borgere. Ved at smelte to kulturinstitutioner sammen i nye lokaler, skabes der et kulturelt samlingspunkt med et bredt udbud af aktiviteter, som kino og biblioteket hver især står for. Med de nye og attraktive lokaler og samarbejdsmulighederne mellem kino og bibliotek, vil der opstå helt nye muligheder for at tilbyde aktiviteter og arrangementer, som ikke findes i dag.

Et omfattende forberedelsesarbejde har vist, at der i byen er efterspørgsel på gode foreningslokaler med adgang for alle, samt at byens foreninger savner et sted og en instans, der kan understøtte dialog, koordinering og samarbejder på tværs af byens aktører. I udkanten af byen ligger et flot og velfungerende idrætscenter Arena Syd, men midtbyen mangler et fælles sted for de mere kultur- og velfærdsorienterede aktiviteter og fællesskaber. Med Vores Hus og de dertilhørende funktioner sikres byen netop sådan et knudepunkt for kultur, fællesskab og udvikling. Vamdrup by rummer mange stærke drivkræfter og engagerede frivillige, men man mangler at arbejde i en fælles retning. Med Vores Hus skabes der en fælles ramme for deres aktiviteter, som kan styrke byens udvikling og image.

Forberedelsesarbejdet, der har givet indsigter i byens foreninger, har bestået i en række åbne borgermøder med bredt fremmøde fra foreninger og uformelt organiserede borgere. Med afsæt i input fra disse borgermøder, samt i viden indsamlet fra øvrige initiativer og arrangementer, har der foregået tæt dialog i en arbejdsgruppe med kommunalt ansatte og frivillige repræsentanter.

Bymidten er under forandring. Der er derfor behov for ny tiltrækningskraft i bymidten for at beholde dens funktion som et fælles omdrejningspunkt for byens liv og aktivitet. Da det er visionen, at Vores Hus skal fungere som en ny impuls til byen, skal de mange besøgende til Vores Hus motiveres til at bevæge sig ud i resten af byen, handle i bymidtens butikker eller benytte sig af dens servicevirksomheder.

Vores Hus ligger centralt i bymidten imellem SuperBrugsen og ABC Lavpris, der kan betragtes som bymidtens to eksisterende destinationer, dvs. steder, der dagligt tiltrækker et større antal mennesker. SuperBrugsen og ABC Lavpris har som større destinationer stor betydning for bylivet og dermed for bymidtens øvrige butikker og servicevirksomheder. Mellem Vores Hus og de to dagligvarebutikker ligger langt de fleste butikker, servicevirksomheder og kulturtilbud.

Gode forbindelser skal skabe flow mellem destinationerne

For at Vores Hus kan få bedst mulig afsmittende effekt på resten af bymidten indgår det som en vigtig del af projektet, at der skabes gode forbindelser mellem Vores Hus og de øvrige knudepunkter i byen. Forbindelserne skal udformes sådan, at brugerne af Vores Hus bevæger sig ud i byen, hvor de kan lade sig friste til at købe ind eller måske slå sig ned ved Torvet eller bare nyde en gåtur gennem bymidten. De positive effekter af gode



Visualisering af Vores Hus, som ligger i forlængelse af det nyanlagte Kino Torv. Vores Hus skal være et nyt knudepunkt og velfærdscenter i Vamdrup bymidte. Visualisering: Tegnestuen Mejeriet.



Fra byens rundkørsel mod Østergade og koblingen til Vores Hus.

forbindelser vil selvfølgelig også gå den anden vej. Efter et indkøb i bymidtens butikker vil de gode forbindelser tilskynde til at besøge Vores Hus og måske inspirere til at deltage i en aktivitet eller et arrangement og dermed indgå i et af byens fællesskaber.

For at styrke bymidtens forbindelser og mobilitet mellem knudepunkterne skal rejsen være god og eventuelt med oplevelser undervejs. En opgradering og en byforskønnelse langs de vigtige forbindelser vil bidrage til at styrke bymidtens mobilitet. Bymidten centrale rundkørsel er her et vigtigt nedslagspunkt. Rundkørslen markerer et centrum, der leder én videre ud i den øvrige by. Derfor vil arealerne her omkring være udgangspunkt for en byforskønnelse.

Byforskønnelse i bymidten

Ved rundkørslen ligger Byens Torv, som rummer et græsareal og en nyanlagt legeplads. Her er der tradition for at holde arrangementer for hele byen og her står byens juletræ. Det er et areal i bymidten, som har potentiale til at spille en større rolle som udendørs samlings- og aktivitetssted. Det ligger centralt og synligt i bymidten og er det naturlige sted for leg, ophold og udendørs aktiviteter og arrangementer – et sted, hvor aktiviteter er synlige for alle forbipasserende. Med en byforskønnelse ved rundkørslen skal der skabes en markant opgradering af bymidten, som vil smitte af på oplevelsen og opfattelsen af Vamdrup som en levende bymidte.

Den nuværende biblioteksbygning ligger ved Torvet og en ny aktivitet i biblioteket kan få stor betydning for livet her. Det er ønsket at udnytte den sydvendte facade mod det grønne torv til f.eks. udeservering.

Ved Vores Hus er det ønsket, at der anlægges nye udearealer og p-pladser med en klar sammenhæng og identitet til byforskønnelsen i bymidten og langs centrale forbindelser. Byforskønnelsen skal være med til at understrege og markere den "nye" bymidte.

Slidte og tomme forretningslokaler transformeres

Vamdrup er udfordret af flere tomme butiklokaler. Hver gang bymidten mister en butik, en servicevirksomhed, et spisested eller "hotellet" sker der et tab i byens attraktivitet. Der bliver gradvist mindre at komme efter, hvilket de øvrige forretninger også lider under. De mange tomme bygninger i bybilledet signalerer afvikling og ikke udvikling, og det skaber en ond cirkel, som skal stoppes.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at selv om der er tomme forretningslokaler, så kan det være vanskeligt for nye butikker og servicevirksomheder at finde egnede lokaler, hvilket både handler om beliggenhed, størrelse, indretning, bygningens kvalitet mv.

Fastholdelse af forretningslokaler i den centrale del af bymidten skal, sammen med de nye aktiviteter i Vores Hus, de nye forbindelser og det grønne torv, skabe mere aktivitet i den centrale del af bymidten og bidrage til, at det bliver lettere at drive forretning i bymidten og dermed lettere at finde nye forretningsdrivende, der kan udnytte lokalerne.

To større bygninger med markante placeringer i den centrale del af bymidten står tomme. Hotel Vamdrup, der ligger i en stor og flot bygning med en central placering lige over for



Vamdrup Hotel (th) er en central destination i bymidten. Hotellet har stået tomt i en længere periode, men der er netop fundet en ny forpagter. Vamdrup Apotek (tv) er en af byens velbesøgte butikker i bymidten.



Rundkørslen er et markant motiv i bymidten. Det eksisterende bibliotek ses i baggrunden. Det er vigtigt at huset aktiveres efter flytning i biblioteket til Vores Hus.

rundkørslen, har været lukket siden sommeren 2022. Der arbejdes på at finde en køber, som kan drive hotellet videre. Hvis det ikke lykkes, har indretning af lejligheder været nævnt som en mulighed.

Den store centrale p-plads ved Torvet afsluttes mod nord af en bygning, som tidligere rummede Fakta og har stået tom siden lukningen i 2018. Bygningen er stor og markant og bidrager negativt til indtrykket af en levende og aktiv bymidte. Det vil have stor betydning, at arbejde på en afklaring om bygningens potentialer i forbindelse med en styrkelse af bymidten.

En mulighed er at rive bygningen ned for at skabe en klar overgang mellem bymidte og boligområder nord for. Hvis bygningen nedrives, vil det gøre torveområdet med omkringliggende butikker mere synlig for kunder, der kommer til centrum fra nord via Fredensgade og dermed gøre torveområdet mere attraktivt at drive butik eller servicevirksomhed ved. Velkomsten til byen vil være en mere positiv oplevelse, hvor det er i dag mere opleves som en bagside. En anden mulighed er at finde en ny aktivitet til bygningen. Hvad der skal ske med bygningen må afgøres i dialog med ejeren og med de forretningsdrivende og andre grundejere omkring Torvet.

Herudover skal der i den centrale del af bymidten findes ny anvendelse af biblioteksbygningen, når biblioteket flytter til Vores Hus. Biblioteksbygningen ligger centralt placeret lige ud til det grønne torv og ejes af Kolding Kommune. Vores Hus, forbindelserne og byrumsforbedringerne ved rundkørslen og Torvet vil gøre det mere attraktivt at åbne nye forretninger i de tomme lokaler.

Også sidegaderne, Vestergade og Østergade, er plaget af tomme forretningslokaler. Målet er her så vidt muligt at få lokalerne genaktiveret til forretninger for at holde fast i, at der skal være gode muligheder for at etablere forretninger i bymidten. Fastholdelse af lokalerne til forretninger er i tråd med de gældende lokalplaner, hvor det er et krav, at der skal være erhverv i stueetagerne. Hvis det vurderes at være udsigtsløst at genaktivere lokalerne til erhverv, kan det uden for den centrale del af bymidten overvejes at udnytte tomme forretningslokaler til boliger, men det vil kræve en ny lokalplan eller en lovændring som led i projekt frie bymidter.

Flere boliger i bymidten er et greb, der har vist sig at fungere i andre byer med de samme udfordringer som Vamdrup. Samtidig er der behov for flere mindre og centralt beliggende boliger til ældre og mindre husstande, som f.eks. ønsker at skifte parcelhuset ud med en mindre og centralt beliggende bolig. Dette er et stort ønske fra de lokale.

Potentiale for byfortætning

En reel byfortætning kan være en mulighed i Vamdrup bymidte. Der er forretningsejendomme både i og uden for den centrale del af bymidten, hvor det kan overvejes at nedrive de eksisterende bygninger og erstatte dem med nybyggeri eller bygge boliger oven på lave bygninger.

I første omgang skal mulighederne for boligbyggerier i Vamdrup bymidte kortlægges og danne grundlag for ændring af de gældende lokalplaner eller for dispensationer, hvis der skabes lovmæssige muligheder for det.



Luftfoto af Vamdrup bymidte.

Mål 1:4000

Koordinerede aktiviteter i Vamdrup bymidte

Planerne, der er beskrevet ovenstående, kan ikke stå alene, hvis målet om en levende bymidte skal realiseres. For at realisere planerne og i det hele taget løfte bymidten, skal der ske ændringer i de fysiske rammer, som ovenfor beskrevet, ligesom fremtidige aktiviteter skal koordineres. Da der allerede er mange aktører, som gennemfører forskellige aktiviteter og arrangementer, er der behov for koordinering herimellem. Det gælder både aktører indenfor kultur- og foreningsliv men også handelslivet. Det er ønsket at midler fra puljen med frie bymidter skal benyttes til ansættelse af en koordinator til kickstart af en systematik til koordinering af byens mange aktiviteter.

Vamdrup Kino og Vamdrup Bibliotek har, som tidligere beskrevet, et tæt samarbejde, og det er lykkedes, efter mange års arbejde og involvering af byens mange øvrige aktører, at finde midler til at realisere byens behov for etablering af velfærdsfunktionen Vores Hus.

Med Vores Hus skabes rammer for nye aktiviteter, men der er et ønske om at disse aktiviteter skal kunne mere end blot være aktiviteter i Vores Hus. Projektgruppen for ansøgningen om frie bymidter har besluttet, at aktiviteter, som arrangeres og gennemføres i bymidten, herunder ved græsarealet ved rundkørslen i bymidten og aktiviteter ved Vores Hus, skal koordineres. Der skal nedsættes et brugerråd på tværs af relevante aktører, og der skal udvikles en metode til, hvordan brugerrådet bedst kan arbejde med koordinering efterfølgende. Ligeledes er det ambitionen, at der koordineres med aktiviteter, som et kommende BID gennemfører.

Til dette bruges midler fra puljen til ansættelse af en koordinator. Koordinatoren ansættes i en opstartsperiode og får til opgave at screene mulige aktører og nedsætte brugerrådet og sikre en god opstart.

Etablering af BID – bysamarbejde på tværs af aktører

For handelslivets vedkommende ønsker Vamdrup at indgå i et BID i den 5-årige forsøgsperiode. Ønsket udspringer af en dialog med Vamdrup Handelsforening, Vamdrup Byforum og Business Kolding.

Vamdrup bymidte er udfordret som så mange andre danske bymidter og konkurrencen om at være mest attraktiv er hård. De færre butikker resulterer i at færre er med til at løfte opgaverne, som understøtter bylivet med events og aktiviteter. Handelslivet er særligt presset pt. af stigende priser og forbrugere, der holder igen med at bruge penge. Fristelsen til at handle på nettet eller købe ind andre steder eller helt undlade at handle er derfor stor. Aktuelt er der et behov for at gøre noget ekstra, at skabe et byliv, som kobler sig til byens fællesskaber.

Et BID (Business Improvement District) skal bruges som redskab til at styrke bymidten og de butikker, kulturtilbud og andre knudepunkter for bylivet, som skal sikre bymidten i fremtiden. Alle ønsker at stoppe den negative udvikling, og kan se, at det er nu, der skal gøres noget for at holde fast i det, der er tilbage af handelslivet, og at tiden er inde til at finde nye måder at skabe den levende bymidte på.



Torvet, hvor der er butikker, byens legeplads, SuperBrugsen, Lagkagehuset og en af byens store p-pladser.



Ved rundkørslen skabes mindre opholdsarealer, som er nedslidte og med fordel kan omdannes, så det skaber mere værdi i byen, og kan skabe rammer for mere byliv.

Ønsket om BID i Vamdrup udspringer også af, at der allerede er nogle gode og velfungerende foreninger og et godt samarbejde at bygge på, men der mangler det, som BID kan tilføre – nemlig en stærk og samlende organisation, der kan varetage bymidtens overordnede interesser og gå på tværs af de forskellige opgaveområder, og som har råderum, ressourcer og økonomi til at kunne gøre en tydelig forskel.

Der er et ønske om at gøre det obligatorisk for forretningsdrivende og grundejere at være medlemmer af et BID i Vamdrup. Det vil sikre, at alle, der har fordele af aktiviteterne, også kommer til at bidrage økonomisk og blive forpligtet til at indgå i et samarbejde om de fælles interesser i at understøtte bylivet og udvikle bymidten. Vamdrup Handelsforening har det svært som forening og et obligatorisk medlemskab vil få de sidste med. Obligatorisk medlemskab og kontingent vil skabe et stabilt økonomisk fundament og gøre det muligt at arbejde mere langsigtet. Det skal skabe tiltro til projekterne og større vilje til at gennemføre dem. Det er også en fordel, at BID som nonprofit organisation vil have muligheder for at søge fondsmidler.

BID Vamdrups område foreslås afgrænset som vist på kortet på s. 14. Det har været målet at afgrænse BID-området, så det dækker den del af bymidten, hvor der er en koncentration af butikker, spisesteder, serviceerhverv og kulturinstitutioner.



Jernbanen gennemskære byen. Her kig fra Kino Torvet og mod rundkørslen.

Forandringsteori

Formål

Formålet med indsatsen

Vamdrup har mange ressourcer, der bor mange engagerede mennesker, der er et stærkt foreningsliv og byen rummer flere stærke forretninger og et relativt stærkt erhverv. Der er et behov for at understøtte en fælles retning, hvis byens aktører skal kunne sikre byens overlevelse på sigt.

Formålet med projektet er at give Vamdrup et løft udefra, der skal understøtte og hjælpe eksisterende ressourcer til en fortsat god udvikling af byen. Byens potentialer og ressourcer skal bringes i spil på nye måder, samtidig med at der skal ske et løft i byens fysik, så byen levendegøres og fremstår sammenhængende og hvor byens funktioner og mødesteder fungerer som bylivets naturlige pejlemærker. Hovedformålet er, at Vamdrup – også i fremtiden – skal være en god by at leve i. Vamdrup skal fremtidssikres for en god balance i forhold til befolkning, handel/erhverv og faciliteter til kultur/fritid.

Formålet med evalueringen

Virkningsevalueringen har flere formål:

1. Hjælpe til at prioritere hvilke delprojekter, der skal igangsættes. Dette indebærer overvejelser om sammenhænge imellem de enkelte projekter, både i det enkelte projekt og i samspillet, overvejelser om økonomi, organisering og ressourceforbrug.
2. Fungere som justering undervejs. Ved løbende følgeevalueringer skal virkningsevalueringen tydeliggøre læring undervejs, og hvor der eventuelt skal justeres metodisk efterhånden som de enkelte projekter gennemføres.
3. Vise årsags-/virkningssammenhænge mellem igangsatte projekter. Det skal være tydeligt hvilke virkninger, der opnås ved de specifikke projekter, og hvilke virkninger, der opnås i helheden af gennemførelsen af det samlede projekt. Påvisningen af disse sammenhænge skal både videregives til den interne styregruppe, til kommunen og bidragsydere samt til styrelsen.

Indsatsens forandringsteori og fokus

Nedenstående figur præsenterer vores forandringsteori/virkningsevaluering. Figuren viser, hvordan projektets forskellige aktiviteter skal understøtte hinanden og projektets mål i sin helhed. Det langsigtede mål er, at Vamdrup er en stærk og attraktiv centerby. Dette mål skal nås igennem fokus på aktiviteterne byfortætning, fokus på tomme erhvervslejemål, byforskønnelse, opførelse af en ny velfærdsinstitution (Vores Hus) samt styrkelse af detailhandel og byliv via BID.

Evalueringens evalueringsspørgsmål

Virkning 1: Den oplevede fysiske by er en by i udvikling, ikke i afvikling	Evalueringsspørgsmål: Hvilken oplevet byrumskvalitet har byrummet givet borgerne?
Virkning 2: Effekterne ved etablering af et brugerråd samt ansættelse af en koordinator og afholdelse af målgruppespecifikke aktiviteter	Evalueringsspørgsmål: Hvilke effekter får det at der ansættes en koordinator til at oprette et godt og velfungerende brugerråd (offentlig/privat samarbejde) – og hvilke typer af målgruppespecifikke aktiviteter er bæredygtige efter koordinatorens ansættelse?
Virkning 3: Brugerne af Vores Hus bevæger sig rundt i byen og bruger byens øvrige funktioner	Evalueringsspørgsmål: Kan et nyt mødested, der indeholder flere koordinerede events og aktiviteter få en bredere afsmitning på brugen af bymidtens øvrige funktioner/tilbud?
Virkning 4: Effekterne ved at BID er godt etableret til at BID understøtter fornyet liv og aktivitet i bymidten	Evalueringsspørgsmål: Hvordan har etableringen af BID bidraget til et bedre og bredere samarbejde om bymidtens aktiviteter?

Operationalisering af evalueringsspørgsmål 1

Evalueringsspørgsmål 1	Indikatorer/tegn	Datakilder	Hvordan og hvornår?
Hvilken oplevet byrumskvalitet har byrummet givet borgerne?	Borgernes opfattelse af byens byrum – før og efter renoveringer	Spørgeskema til 100 borgere i Vamdrup	2024 2028
	Nøgleaktørers tilfredshed med byens byrum – før og efter renoveringer	Gruppeinterview	2024 2028

Vi ønsker at vide, om der er sammenfald i oplevelsen af byen, alt efter om man har deltaget i forløbet og haft en aktiv rolle i etableringen og reaktiveringen af byens rum eller om man alene er borger og forbruger af byrummet.

Afledte spørgsmål:

- Hvad skal der til for at man er tilfreds og stolt af sin by og det, som er skabt?
- Hvad skal der til for at lokale kræfter understøttes til fortsat at kunne løfte en by som Vamdrup ud i fremtiden?

For at få denne viden skal der laves 2 undersøgelser: En for brugerne og en for nøgleaktører, der har været med undervejs.

Den første undersøgelse gennemføres som en spørgeskemaundersøgelse blandt 100 borgere i starten og i slutningen af perioden (før og efter projektet). Der spørges til deres opfattelse af byens rum, om de synes det er en hyggelig by at gå tur i, at handle i, om de synes byen virker attraktiv og om de er stolte af at bo i byen. Synes de, der er sket en forandring af Vamdrup, som de kan se og bruge - generelt hvad deres synsvinkel er på Vamdrup.

Den anden undersøgelse har samme vinkel, men her spørges også til aktørernes egen rolle og hvad de synes kendetegner et godt byrum. Synes de, at Vamdrup bymidte og de projekter, der er gennemført, har ført til at Vamdrup samlet set er en god by for dem? Vi mener, at disse to undersøgelser tilsammen bringer valid viden, som kan bruges til Kolding Kommunes fremtidige projekter med udvikling af Vamdrup og andre bymidter.

Operationalisering af evalueringsspørgsmål 2

Evalueringsspørgsmål 2	Indikatorer/tegn	Datakilder	Hvordan og hvornår?
Hvilke effekter får det, at der ansættes en koordinator til at oprette et godt og velfungerende brugerråd (offentlig/privat samarbejde) – og hvilke typer af målgruppespecifikke aktiviteter er bæredygtige efter koordinatorens ansættelse?	Medlemmer af brugerrådet. Deres forventninger til de målgruppespecifikke aktiviteter	5 interviews med medlemmer af brugerrådet	2024 2026 2029
	Antal aktiviteter i Vores Hus og i byens fysiske rum	Registrering af antal aktiviteter, opdelt i målgrupper og typer	2024 2025 2026 2027 2028 2029
	Antal udlån på biblioteket og hvilke typer af udlån	Registrering af antal og typer af udlån	2024 2025 2026 2027 2028 2029
	Antal besøg i Vamdrup Kino	Registrering af antal solgte billetter og antal forestillinger med angivelse af målgrupper	2024 2025 2026 2027 2028 2029
	Den ansatte koordinators metoder i arbejdet med at sikre/understøtte målgruppespecifikke aktiviteter	Interview med ansat koordinator	Hver 6. måned i ansættelsesperioden 2024

Vi ønsker at vide, hvordan Brugerrådet fungerer som et eksempel på et offentlig-privat samarbejde, når der arbejdes for at skabe mere og fornyet liv i bymidten. Og vi ønsker at vide, hvor vigtig en ansat koordinatorfunktion er, i forhold til at opstarte et brugerråd, og understøtte aktiviteter i byen og i det nye hus. Det nye hus rummer både biograf, bibliotek og faciliteter til brugerdrivne aktiviteter. Der kan være afsmittende aktiviteter ved plænen ved rundkørslen i den øvrige bymidte.

Afledte spørgsmål:

- Hvem består Brugerrådet af, hvor længe har deltagerne været aktive medborgere i Vamdrup og hvad er deltagerens engagement/incitament for at være med? Hvad er deltagerens opfattelse af det private/offentlige samarbejde? Hvad er vægtningen i forhold til offentlig/private aktører?
- Hvad er det for et udgangspunkt der er? Der har været samarbejdet i flere år for at få Vores Hus søsat, men hvad er baseline/det aktuelle ståsted for samarbejdet i starten af projektperioden for puljemidlerne i forsøgsordningen frie Bymidter?
- Hvilke forventninger har deltagerne i brugerrådet til de kommende aktiviteter?
- Hvilke forventninger har deltagerne i brugerrådet til målgruppenspecifikke aktiviteter?
- Hvilke forventninger har deltagerne til deres egen rolle og opgave i samarbejdet?
- Hvordan sikrer den ansatte koordinator en god overgang og en tydelig kommunikation til brugerrådet?
- Hvordan arbejder den ansatte koordinator metodisk og systematisk for at sikre, at de forventninger, der ligger til dennes opgave løses i overensstemmelse med de forventninger, der er?
- Hvilke tendenser opstår undervejs – og hvilke muligheder og barrierer giver dette for opgaveløsningen?
- Hvordan sikres det, at brugerrådet er bæredygtigt, når koordinatoren kun er ansat i opstarten?

Denne viden skal indsamles via 5 forskellige undersøgelser. Det skal registreres hvilke aktiviteter og hvor mange der afholdes i Vores Hus samt i byens udendørs rum. Ligeledes skal registreringer fra bibliotekets udlån samt biografens aktiviteter og antal solgte billetter give viden. Biblioteket flytter fra en anden lokation til den nye velfærdsinstitution, hvor den integreres med den nuværende biograf, som en del af projektet. Derfor mener vi, at registrering af udlån og aktiviteter er relevant, da det er interessant at undersøge hvilken virkning projektet har for biografen samt bibliotekets opgave med at stille tilgængeligt materiale til rådighed. Registreringen skal foregå hvert år.

Udover registreringer skal interview med aktører fra brugerrådet give viden om processen og hvordan forventninger kan understøttes i perioden. Den indsamlede viden skal bruges til at skabe intern forståelse i gruppen undervejs, ligesom den også skal bruges til at give koordinatoren den bedst mulige indgang til at løse sin opgave på bedste vis. Når en ansat koordinator skal kunne imødekomme en gruppe af mennesker som repræsenterer både private og offentlige interesser, vil det være gavnligt at rette opmærksomhed på denne del af processen.

Interviews med aktører fra brugerrådet skal ske ved opstarten, en gang undervejs og til slut. Interview med den ansatte koordinator skal ske hvert halve år i ansættelsesperioden.

Dette undersøgelsesdesign skal understøtte at opstarten af Vores Hus bliver starten på, at større snitflader og samarbejder får mere ud af de ressourcer, der allerede er. Det er ambitionen, at puljemidlernes effekt vil være at give ekstra merværdi ud fra et samarbejde, som allerede fungerer, og med overgangen til en veldrevet og velfungerende velfærdsinstitution. Dette i sammenhæng med det øvrige projekts formål om at skabe synergi og mere liv i bymidten.

Operationalisering af evalueringsspørgsmål 3

Evalueringssspørgsmål 3	Indikatorer/tegn	Datakilder	Hvordan og hvornår?
Kan et nyt mødested der indeholder koordinerede events og aktiviteter få en bredere afsmittning på brugen af bymidstens øvrige funktioner/tilbud?	Brugernes bevægelsesmønstre	Optælling af bevægelsesmønstre	Start 2025 og slut 2028
	Brugernes oplevelse af Vores Hus og bymidstens øvrige tilbud	Spørgeskema blandt 100 borgere i Vamdrup	Slut 2028
	Årsager til at aktiviteterne i Vores Hus tiltrækker flere borgere til (flere) besøg	8 interviews med Vores Hus, repræsentant BID Vamdrup Byforum, Handel & Erhverv, Vamdrup Kino, biblioteket og 2 udvalgte foreninger	

Vi ønsker at vide, om der er sammenhæng mellem brugen af Vores Hus og den øvrige by.

Afledte spørgsmål:

- Har brugen af Vores Hus givet anledning til at benytte andre af byens tilbud?
- Hvordan opleves Vores Hus som ny driver for Vamdrup som en samlet by?
- Hvilke målgrupper benytter Vores Hus? Er der målgrupper, som ikke før brugte Vamdrup by?
- Hvordan fungerer koordinering mellem aktiviteter i Vores Hus og byens øvrige aktiviteter?

For at få denne viden laves 3 forskellige undersøgelser, som skal understøtte hinanden med forskellige vinkler. Der laves en spørgeskemaundersøgelse blandt 100 borgere. Der spørges ind til antal besøg, hvilke aktiviteter, der besøges/benyttes, frivillighed, hvor vedkommende fik sit behov dækket før, om vedkommende kommer fra Vamdrup by eller en af de omkringliggende landsbyer, om vedkommende har fulgt udviklingen af Vores Hus, om vedkommende har tilknytning til stedet tidligere etc. Spørgeskemaundersøgelsen underbygges med interviews fra repræsentanter fra de vigtigste samarbejdspartnere i projektet.

Dertil laves en optælling af bevægelsesmønstre i to dage, hvor det er muligt på et kort at prikke ud, hvor brugerne har været på deres bytur. Med udprikning/kortlægning for den enkeltes bevægelse rundt i byen, kan vi lave en tydelig skitse der viser borgernes gang rundt i byen, og dermed deres bevægelsesmønstre.

Vi mener at dette undersøgelsesdesign kan bruges til at videreudvikle Vores Hus som velfærdsfunktion i Vamdrup som et centralt element i den videre fremtidsudvikling.

Operationalisering af evalueringsspørgsmål 4

Evaluerings spørgsmål 4	Indikatorer/ tegn	Datakilder	Hvordan og hvornår?
I hvilken kontekst har etableringen af BID bidraget til et bedre og bredere samarbejde om bymidstens aktiviteter?	Aktørernes opfattelse af samarbejdet	Interviews med 8 deltagere fra BID	2024 2026 2028
	Konkrete aktiviteter og tiltag der etableres	Registrering af alle iværksatte aktiviteter og tiltag	2024 2025 2026 2027 2028

Vi ønsker at vide, hvordan et samarbejde i form af BID kan bidrage positivt i udviklingen af en by som Vamdrup. Vi ønsker dertil at benytte interviews løbende som en metode til at få viden, der kan justere samarbejdet løbende. Da vi ikke har haft BID tidligere og da BID medfører at nogle parter kan føle sig tvunget ind i et samarbejde, som de måske ikke kan se nytten af i starten, vil dette give et ekstra behov for opmærksomhed på processen undervejs.

Afledte spørgsmål:

- Hvordan fungerer samarbejdet i BID?
- Hvordan synes aktørerne at det bidrager positivt?
- Hvor ser aktørerne de væsentlige udfordringer og potentialer (evt. ved SWOT)?

Der laves to undersøgelser. Den ene er en registrering af alle iværksatte aktiviteter og tiltag. Dertil gennemføres interviews med 8 centrale aktører tidligt i, under og til slut i processen. Deltagerne vil blive spurgt til deres tilgang generelt, deres ønsker og behov, deres forventninger til de øvrige deltagere og til dem selv samt deres erfaring med at være en del af samarbejdet.

Vi tror på, at denne måde at følge BID tæt vil give de bedste og mest brugbare resultater.

Analyse, rapportering og formativ anvendelse af viden

Vi ønsker at bruge vores evalueringsteori aktivt. Vi er bevidste om at et komplekst projekt som udvikling af en bymidte med mange forskellige indsatser på en gang er kendetegnet ved dets dynamik. Vi ved, at der undervejs kan ske, og vil ske, afledte effekter og utilsigtede effekter, ligesom personer og/eller aktører kan falde fra undervejs, og nye kræfter formentlig vil dukke op, efterhånden som projekterne skrider frem. Ligeledes kan udefrakommende globale og/eller nationale tendenser påvirke fremdriften. Som evaluatører ønsker vi at holde en løbende dialog med de involverede parter, så vi sikrer, at der er fokus og at de tiltag og de måder vi arbejder på, har legitimitet og relevans for deltagerne hele vejen igennem forløbet.

Konkret ligger evalueringdesigns for evalueringsspørgsmål om renoverede byrum (virkning 1) som en baseline måling og en slutevaluering. Evalueringdesign for mødesteder (virkning 3) ligger som optælling af bevægelsesmønstre som baseline, mens undersøgelsen af oplevelsen af de nye tiltag under perioden ligger som slutevaluering. Nedsættelse af et brugerråd til at drive velfærdsinstitutionen Vores Hus (virkning 2) evalueres løbende i perioden, dette set i sammenhæng med vigtigheden af, at der ansættes en ressource til at skubbe det i gang. Dertil evalueres oprettelse af BID (virkning 4) som en løbende evaluering, da det er et nyt samarbejde. Den fortløbende indsamlede viden vil vi benytte i udviklingen af projektet og som pejlemærke og rettesnor i arbejdet

Konkret skal styregruppen en gang årligt evaluere årets aktiviteter og erfaringer fra projekterne. Der vil på styregruppemødet blive stillet nogle centrale spørgsmål ud fra udvalgte cases eller problemstillinger, som projektet er stødt på i årets løb. Udfaldet af de drøftelser, der vil være på dette årlige evalueringsmøde, vil blive indarbejdet i den videre proces i arbejdet. Det forventes, at det primært vil være oprettelse af BID og brugerrådet der vil blive lavet cases på.

På det første styregruppemøde laves en fælles forventningsafstemning for det første år. Ligeledes laves en milepælsplan for året, der kommer, som kan evalueres året efter. Undervejs gennem årene justerer styregruppen den fælles milepælsplan med nye mål for det kommende år. I de år, hvor der foreligger undersøgelser, fremlægges resultaterne af disse for styregruppen, som sammen finder eventuelle justeringer af retning på baggrund af evalueringerne.

Krav om to årlige indrapporteringer til styrelsen udføres af projektleder for projektet, som ligeledes ved midtvejsevalueringen i 2026 har ansvar for at indsamle data og sikre, at der laves en samlet afrapportering til styrelsen.

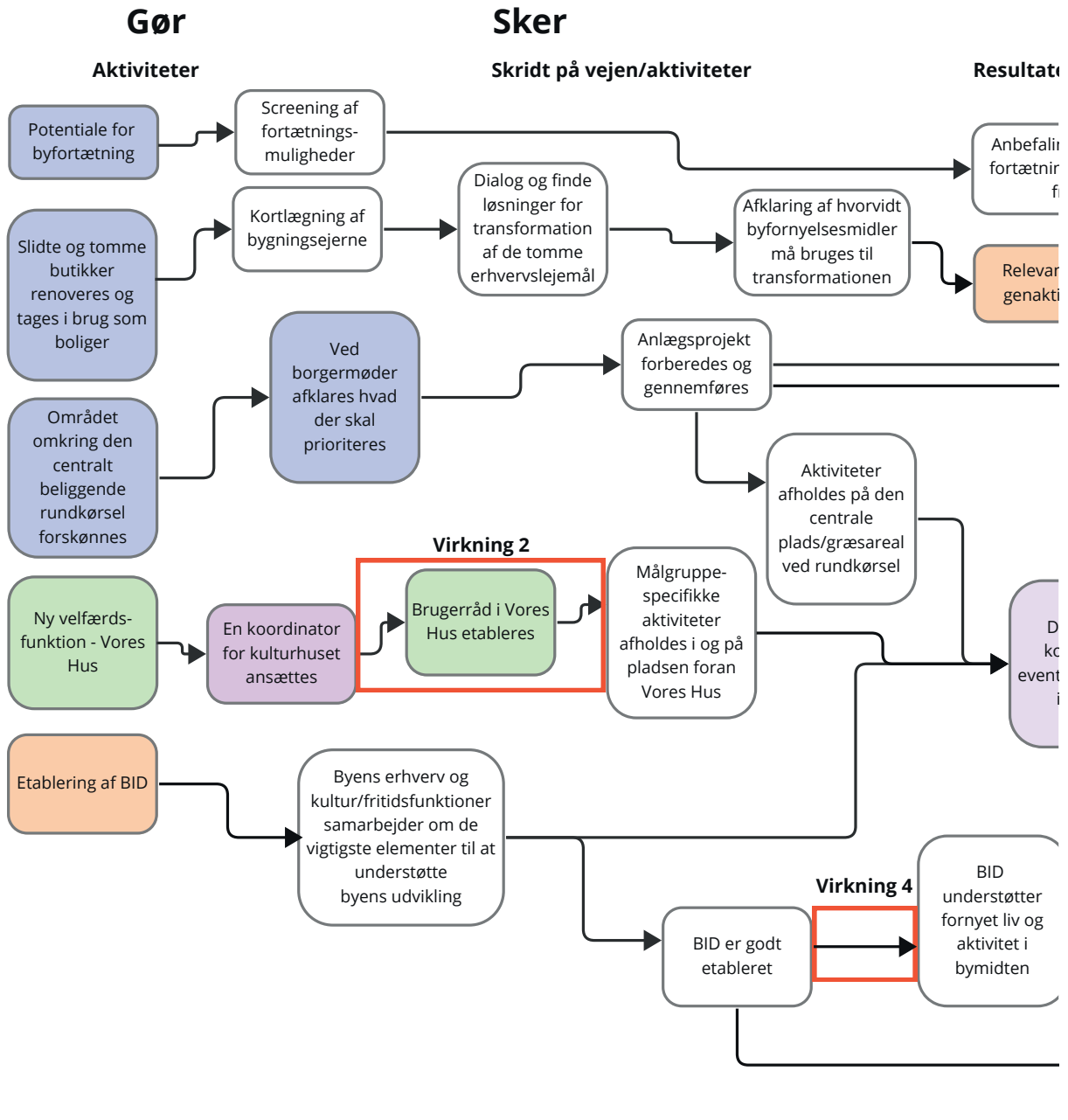
Der laves en endelig slutevaluering i starten af 2029, med afrapportering til Styrelsen i slutningen af 2029.

Den viden, som er indsamlet igennem årene fra BID vil blive fremlagt for relevante forvaltningsmedarbejdere og det politiske fagudvalg. Hvis det viser sig, at der er god erfaring med BID, skal det være afsæt for at arbejde videre med oprettelse af BID i andre relevante sammenhænge i kommunens fremtidige udviklingsprojekter. Der vil være fokus på at en model altid skal tilpasses en specifik kontekst, hvorfor opstartsarbejdet altid vil kræve et grundigt forarbejde.

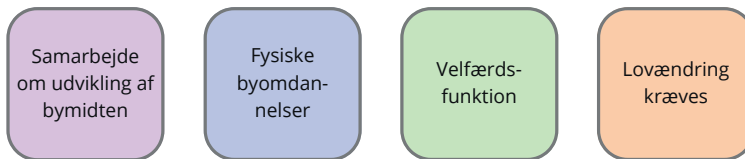
Aktivitet	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Q2 2028	Q3 2028	Q4 2028	Q1 2029	Q2 2029	Q3 2029	Q4 2029
Virkning 1 – oplevet byrumskvalitet																								
Spørgeskema (100 borgere)	x																			x				
Gruppeinterview (4-5 personer)	x																			x				
Virkning 2 – Ansættelse af koordinator og oprettelse af Brugerråd																								
5 Interviews - brugerråd	x									x										x				
Registrering af aktiviteter	x				x				x				x				x				x			
Registrering af udlån på bibliotek	x				x				x				x				x				x			
Registrering af besøg i Kino	x				x				x				x				x				x			
Interview af koordinator		x		x																				
Virkning 3 – Borgere benytter byens rum mere																								
Optælling af bevægelsesmønstre					x																x			
Spørgeskema (100 borgere)																					x			
Interview (8 nøgleaktører)																					x			
Virkning 4 – BID																								
Interview (8 med nøgleaktører)	x									x											x			
Registrering af aktiviteter	x				x				x				x				x							
Evaluering til Styrelsen																								
Midtvejsevaluering		x		x		x		x		x				x		x		x		x				
Indrapportering/Slutevaluering												x												x

Overordnet Strategi for Vamdrup bymidte

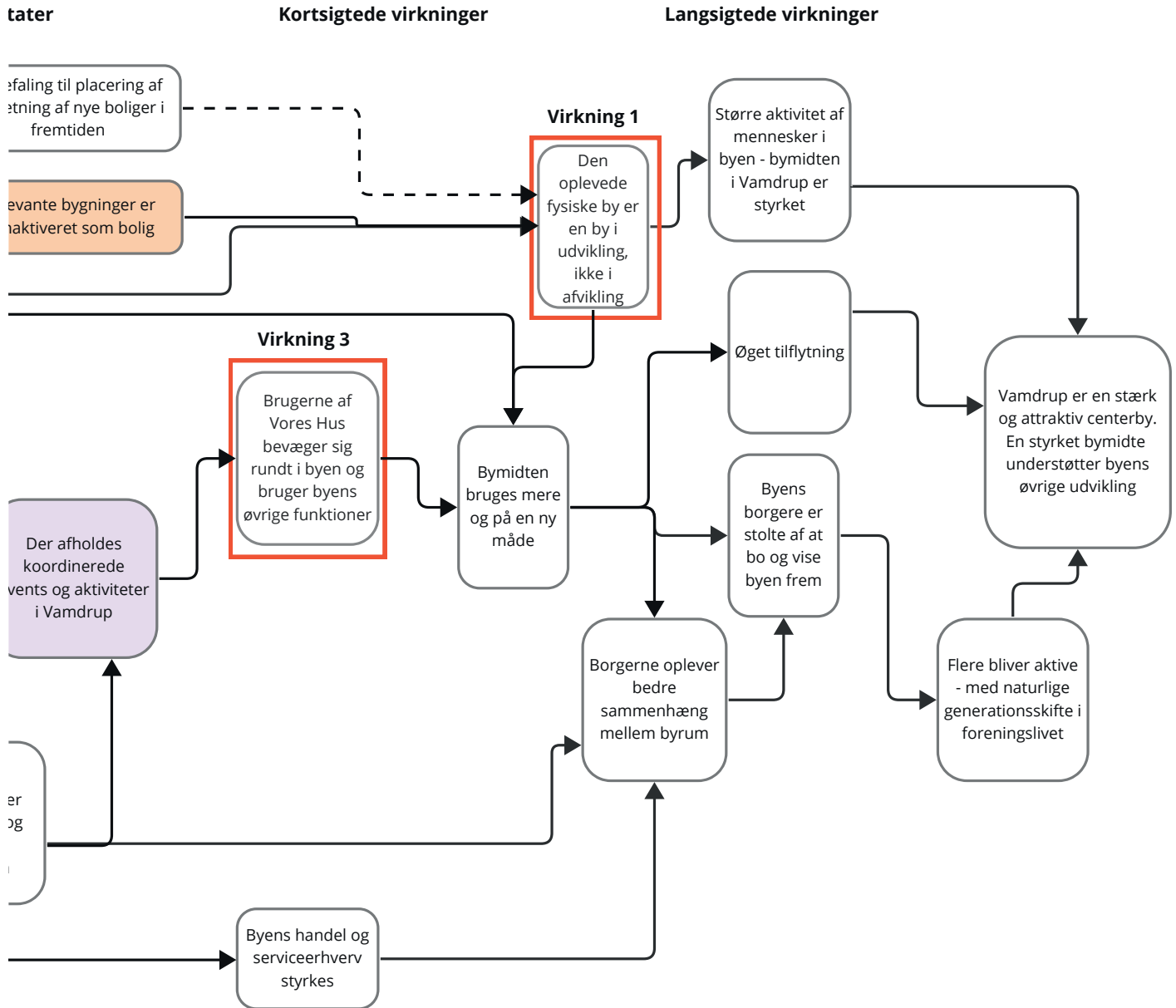
Sammenhæng, helhed og prioritering



Farve signatur

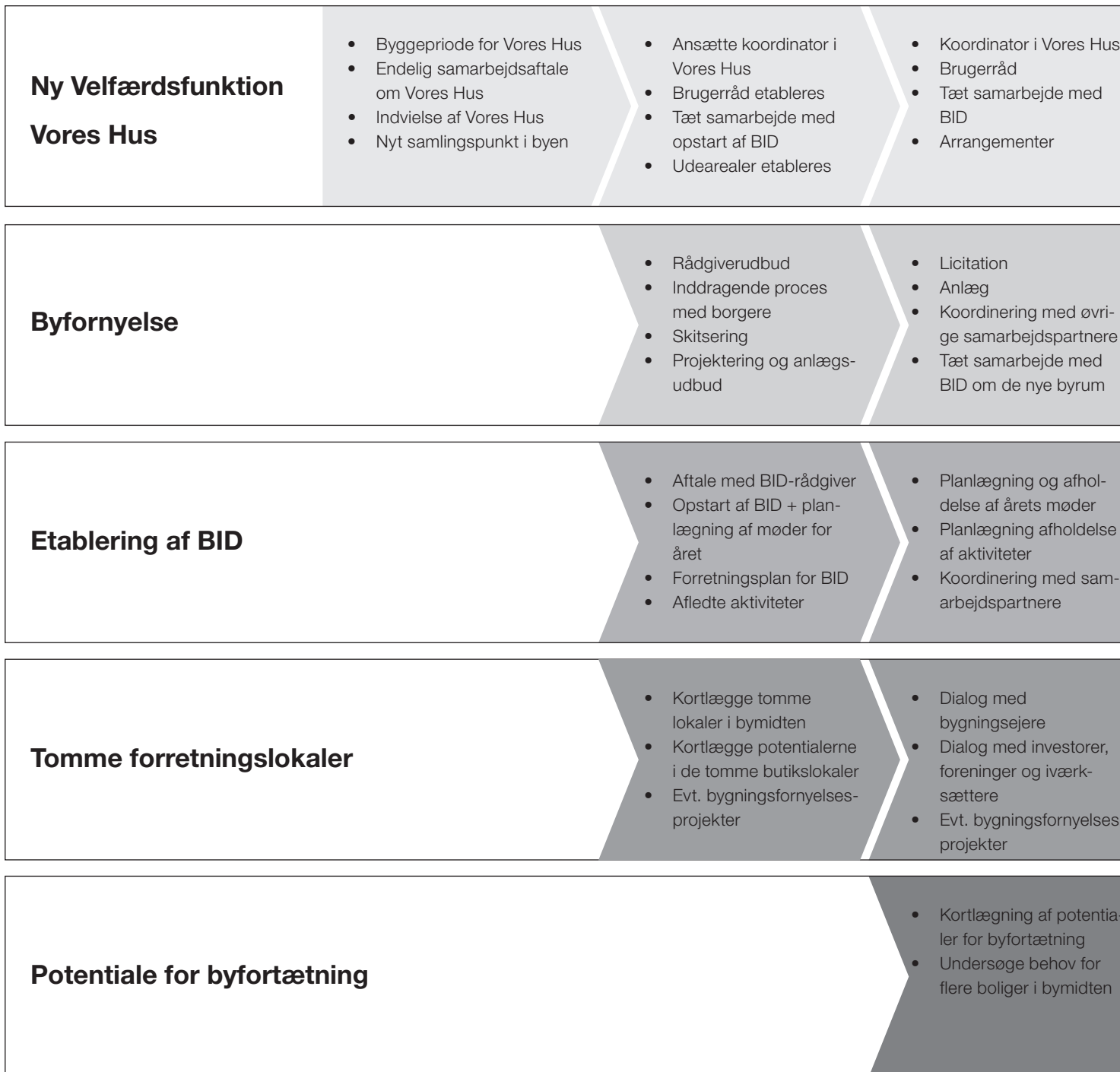
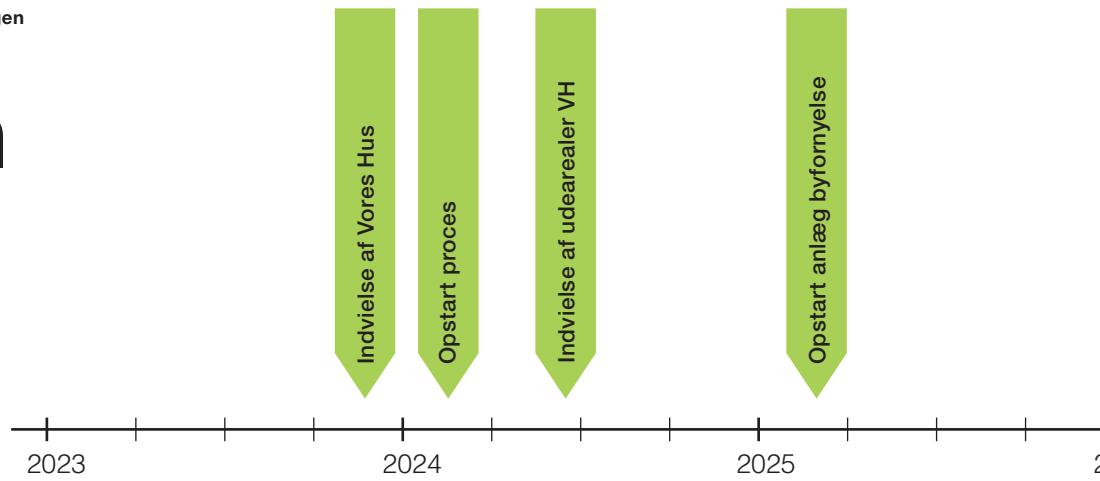


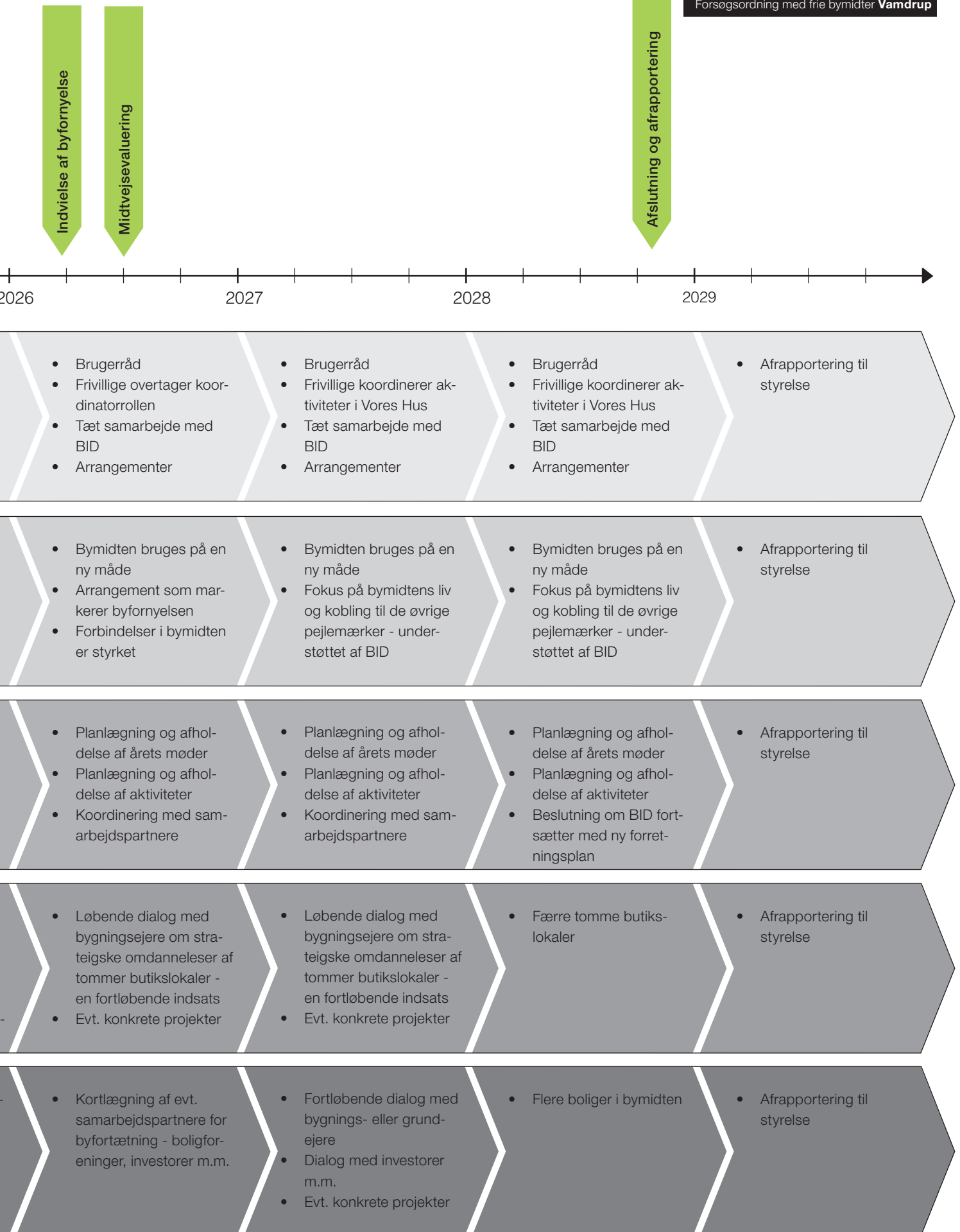
Den lange bane



Tidsplan

* Tidsplan for evaluering og forandringsteorien se side 37.







Østergade som består af adgang til Vores Hus, butikker, tomme butiklokaler og boliger.

Risikovurdering

Hvad kan gå galt (mulige problemer)	Konsekvens (1-5) 1 begrænset effekt 5 projektet er i fare	Sandsynlighed (0-5) 0 ingen risiko 5 sikker hændelse	Handlinger Forebyggende	Handlinger Afbødende
Involverede interessenter/individer har forskellige synspunkter ift. byforskønnelse af bymidten	4	3	Være præcis på projektets rammer og interessenterne forstår egen rolle	Tydlig og løbende dialog om projektets status og retning, og interessenternes rolle i samarbejdet
Forskelligt fokus og ønsker til indsatserne fra byens mange foreninger/grupperinger	3	2	Tidlig kontakt til foreningerne og sikre deres ejerskab til det fælles projekt	Løbende dialog om projektets status og retning
Skiftende personer i projektets styregruppe kan udfordre projektets formål og delmål	3	2	Sikre en klar enighed i styregruppen om formål og delmål. Have det på skrift	Sikre opbakning fra lokale nøglepersoner gennem forløbet
Modstand ift. BID og det krævede økonomiske bidrag	3	3	Være ekstra opmærksom på kommunikation og dialog med deltagerne i BID	Møder og dialog som sikrer fælles retning og ønsker for BID. Obs på "What's in it for me"
Bygningsejere vil ikke bidrage til byens omdannelse	4	4	Tidligt i projektet tage dialog til de relevante bygnings-ejere om deres udbytte af at være med/deltage	Tydlig kommunikation omkring den helhedsorienterede indsats for bymidten, samt transformationens synergi med de enkelte indsatser
Det samlede projekt for Vamdrup bymidte (dvs. de økonomiske rammer, valgte indsatser og udbud og anlæggets planlagte projekter) udfordres af styrelsens frigivelsestidspunkter og dennes fordeling mellem ansøgerne	2	3	Tidlig dialog med styrelsen om planlægning af etaper ift. de øvrige deltagere i forsøgsprojektet	Klare aftaler med Styrelsen og evt. planlægning af deletaper
Museum – historiske fund i jorden ved anlæg som kan forsinke projektet	1	4	Sikre en tidlig dialog med museet om risici for mulige fund	Udarbejde ny tidsplan for anlægsprojektet ved fund og sikre ny fælles forståelse

Risikovurdering fornyes hvert år i samarbejde med projektets styregruppe for at sikre at vurderingen er aktuel ift. de igangværende indsatser.



Kort over lokalplaner og byplanvedtægter i Vamdrup bymidte.

Mål 1:4000

Behov for forsøgshjemmel

I det følgende afsnit beskrives de ønskede forsøgshjemmel for at styrke Vamdrup bymidte. Forsøgshjemmelne skal bidrage til det overordnede mål med at styrke Vamdrup bymidte og give processen og projektet kvalitet i forsøgsperioden. Hvis forsøgshjemmelne ikke lovmæssigt kan godkendes, kan indsatserne i Vamdrup stadig gennemføres, dog med et andet udgangspunkt.

Forslag til lovændring vedrørende lokalplaner

Den afgrænsede bymidte i Vamdrup omfatter den centrale del af byen med området ved rundkørslen og en større parkeringsplads ved SuperBrugsen som centrum. Ved rundkørslen er der sidegader mod vest, syd og øst. De centrale dele af sidegaderne er også med i bymidteafgrænsningen, men især i sidegaderne tynder det ud i butikker og kundeorienterede servicevirksomheder.

Den afgrænsede bymidte er stort set dækket af lokalplaner og byplanvedtægter. Alle indeholder bestemmelser om, at stueetagen kun må anvendes til forretninger. Som eksempel indeholder lokalplan nr. 48 følgende bestemmelse:

"Inden for område B må bebyggelsens stueetage kun anvendes til butiksformål (dagligvare- og udvalgswarebutikker, banker, ejendomsmæglere o. l.), restaurations- og cafevirksomhed, samt offentlige formål.

De øvrige etager må kun anvendes til bolig og offentlig og privat service såsom kontorer, klinikker og lignende."

Mål om levende bymidte men færre butikker og servicevirksomheder

Formålet med bestemmelserne er at sikre, at der fastholdes så mange butikker og kundeorienterede servicevirksomheder og offentlige institutioner i bymidten som muligt. Udviklingen de seneste mange år har været, at der bliver mindre behov for lokaler til butikker og kundeorienterede servicevirksomheder i bymidten. Der er fortsat en vis tæthed i butikker, service og offentlige institutioner i det centrale område omkring torvet og de nærmeste dele af sidegaderne. Herfra tynder det ud. I takt med afstanden fra torvet ligger butikker og servicevirksomheder med længere afstand og med flere boliger ind i mellem.

I sidegaderne er der flere tomme forretningslokaler, som har været tomme i længere tid, og som efterhånden er forfaldne efter længere tids manglende vedligeholdelse. På grund af manglende efterspørgsel, en ikke ideel beliggenhed og lokalernes tilstand er det flere steder udsigtsløst at fastholde kravet om, at stueetagen skal fastholdes til forretninger. Det, der er behov for i Vamdrup, er at få flere boliger ind i bymidten. Der er et stigende antal ældre i byen og et behov for flere centralt beliggende boliger til både ældre og til små husstande. Behovet kan bl.a. imødekommes ved at omdanne de tomme forretningslokaler til boliger.



Eksempel på tomt forretningslokale i Vestergade, hvor genanvendelse til butik eller service er udsigtsløs, og hvor der er boliger til begge sider. Med de gældende regler skal der laves en lokalplan for bygningen, for at den kan omdannes til bolig – eventuelt ved nedrivning og genopførelse.



Eksempel på tomme forretningslokaler i Østergade med boliger oven på de tomme lokaler. Nabobygningen til højre rummer en begravelsesforretning i stueetagen og boliger oven på. Med de gældende regler skal der laves ny lokalplan for, at der kan indrettes boliger i stueetagen. I princippet kan en lokalplan udelukkende omfatte lokalerne i stueetagen.

Der kan ikke dispenseres fra anvendelsen

Problemet er, at kravet om butikker og kundeorienterede servicevirksomheder i stueetagen indgår i lokalplanernes og byplanvedtægternes anvendelsesbestemmelser. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at der ikke kan dispenseres fra en lokalplans principper. En lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser antages normalt at være en del af en lokalplans principper. Det fremgår ikke af bestemmelsen i planloven, at formåls- og anvendelsesbestemmelserne er en del af en lokalplans principper men er en fortolkning af reglernes betydning.

Da kravet om butikker og kundeorienterede servicevirksomheder i stueetagen handler om anvendelsen, kan der derfor ikke gives tilladelse til at erstatte et tomt forretningslokale med en bolig via en dispensation.

Nødvendigt med ny lokalplan for at muliggøre boliger

Som det er nu, kan der kun skabes mulighed for en bolig i et tomt forretningslokale ved at udarbejde en ny lokalplan, men det er en omfattende proces set i forhold til, at det kun handler om at ændre anvendelsen af et enkelt lokale i en enkelt bygning.

Reglerne om mindre betydende lokalplaner kan sandsynligvis ikke benyttes her. En mulighed kunne være at benytte reglerne i planlovens § 24, stk. 6 om forenklede procedurer ved lokalplaner af mindre betydning, men da det handler om at ændre anvendelsen, vurderes det umiddelbart, at den forenklede procedure ikke kan anvendes.

Hver gang der opstår behov for at give mulighed for en bolig i et tomt forretningslokale, skal der derfor udarbejdes lokalplan med indledende indkaldelse af ideer og forslag, miljøscreening, forslag til lokalplan og endelig lokalplan. Det er en tung procedure for at ændre anvendelse af en enkelt bygning.

Ulemper ved en ny lokalplan for hele bymidten

En mulighed kunne være at udarbejde en ny lokalplan eller et lokalplantillæg for hele bymidten. En sådan lokalplan kunne fastholde kravet om butikker og kundeorienterede servicevirksomheder i stueetagen i den centrale del af bymidten, dvs. omkring torvet og de nærmeste dele af sidegaderne, og ændre anvendelsen i resten af sidegaderne til blandede områder med mulighed for både forretninger og boliger.

Problemet med den løsning vil være, at det er vanskeligt at fastlægge den helt rigtige og langtidsholdbare grænse mellem områder, hvor der skal være krav om forretninger i stueetagen, og hvor der skal åbnes mulighed for blandede anvendelser. En ny lokalplan, der deler bymidten vil passe med forholdene, som de er, når planen laves. Problemet er at en ny lokalplan vil fastlåse situationen, som den er på udarbejdelsestidspunktet, men udviklingen i bymidteerhvervene er dynamisk. Der er derfor risiko for, at grænsen efter et stykke tid ikke mere afspejler virkeligheden. Det er også sådan, at der i den centrale del af bymidten allerede findes boliger i stueetagerne flere steder, og der er også i den centrale del et antal forretningslokaler, som er nedslidte og ikke specielt attraktive til forretninger på længere sigt. Der kan derfor også opstå problemer i den centrale del af

bymidten med tomme lokaler, som med tiden forfalder og trækker de omkringliggende områder ned.

Problemet med en ny lokalplan er herudover, at det er målet, at bevare flest mulige lokaler med forretninger bevaret i bymidten. Hvis der f.eks. åbnes for boliger i sidegaderne, så vil ejerne få en umiddelbar ret til at omdanne ellers velfungerende forretningslokaler til boliger, og det er jo imod ønskerne om at fastholde en levende bymidte med flest butikker og servicevirksomheder.

Behov for nye redskaber

Der er generelt behov for nogle mere dynamiske styringsredskaber end lokalplanbestemmelser, der som et "enten eller" fastlåser, hvor der er krav om butikker og kundeorienterede servicevirksomheder i stueetagen, og hvor der er en ret til at ændre til boliger. Kolding Kommune ser tre muligheder.

1. Mulighed for byzonetilladelser

En mulighed er at indføre "byzonetilladelser". Muligheden har været afprøvet i Viborg Kommune i et frikommuneprojekt.

Byzonetilladelser går ud på, at en kommune kan vælge at give en byzonetilladelse i stedet for at udarbejde en lokalplan, når det vedrører enkeltejendomme i byzone. Naboer og andre kan blive hørt ligesom under en lokalplanproces.

En sag, der gennemføres som byzonetilladelse, skal behandles efter reglerne for landzonetilladelser, dvs. at naboerne skal høres, og der er klagemulighed, ligesom under en lokalplanproces. Der kunne også indføres pligt til at høre foreninger, der har bedt om det, som f.eks. en handelsstandsforening eller et BID for bymidten.

Der spares tid og ressourcer

Den indlysende fordel ved byzonetilladelser er, at det ikke mere vil være nødvendigt at lave lokalplaner for enkeltejendomme. Byzonetilladelser vil spare både tid og ressourcer, og det virker mere rigtigt at give tilladelser vedrørende enkeltejendomme end at lave lokalplaner for enkeltejendomme. Det kan jo reelt også bare handle om at ændre anvendelsen af et enkelt lokale i en ejendom med et tomt forretningslokale i stueetagen og med boliger oven på.

Vilkår og tidsbegrænsning vil være nyttige redskaber

Fordelene er herudover, at der ligesom i landzonetilladelser vil kunne stilles vilkår til et projekt, og at en tilladelse vil være tidsbegrænset til 3 år. Begge dele vil være nyttige redskaber ved behandling af enkeltsager i en bymidte.

En byzonetilladelse vil typisk være foranlediget af enkeltprojekter, hvor en ejer af en bygning henvender sig med et projekt om nedrivning og genopførelse eller ombygning af en ejendom. Ved behandling af enkeltprojekter vil mulighederne for at stille vilkår i en byzonetilladelse om byggeriets anvendelse, størrelse, udformning, trafikbetjening, friarealer mv. være hensigtsmæssige, fordi de kan fastsættes i en dialog og fordi de kan tilpasses de lokale forhold på det tidspunkt, hvor der søges.

Det er herudover en fordel, at byzonetilladelser er tidsbegrænsede, da det skaber motivation hos ejeren for at realisere projektet, og det sikrer, at gamle tilladelser, som tiden er løbet fra, ikke bliver udnyttet. Efter 3 år vil der ofte være behov for en ny dialog om et projekt.

Understøtter en dialogorienteret proces om enkeltprojekter

Muligheden for at behandle et enkeltprojekt som en byzonetilladelse vil fremme en dialogorienteret proces, hvor der kan tages hensyn til de konkrete forhold, der er på tidspunktet for ansøgningen, samtidig med at kommuneplanens overordnede mål og retningslinjer for bymidten varetages.

2. Mulighed for at dispensere fra anvendelsesbestemmelserne

En anden mulighed er, at der gives muligheder for at dispensere fra anvendelsesbestemmelserne i en bymidte, så tomme forretningslokaler kan omdannes til boliger.

Muligheden for at dispensere kunne eventuelt gøres afhængig af, at forretningslokalet har stået tomt i en bestemt periode, og at ejendommene omkring forretningslokalet i forvejen anvendes til boliger.

Formålet i planloven om, at der ikke kan dispenseres fra en lokalplans principper, er at sikre, at naboerne og byens borgere i almindelighed får samme muligheder for at ytre deres mening, når principperne i en plan skal ændres, som hvis der skal udarbejdes en ny lokalplan. Det er helt forståeligt, hvis f.eks. et boligområde ønskes ændret til et erhvervsområde eller et grønt område ønskes bebygget med boliger, men i en bymidte som i Vamdrup handler det om, at bymidten i forvejen er blandet. Der findes i forvejen et større antal boliger i stueetagerne iblandet forretningslokaler, og kravene om forretninger i stueetagen er indført med det formål at fastholde så mange forretninger i bymidten som muligt og dermed bedst muligt sikre en levende bymidte.

Når mulighederne for at aktivere et tomt forretningslokale er udsigtsløse, og der i forvejen findes boliger omkring det tomme forretningslokale, så kan der stilles spørgsmål ved om det reelt strider mod planens principper om at ophæve kravet om forretninger i stueetagen. Det fremgår ikke direkte af planloven, at anvendelsesbestemmelserne altid er at betragte som en lokalplans principper, men det er sådan bestemmelsen er blevet fortolket. Der er under alle omstændigheder forskellige grader af, hvor meget anvendelsesændringer påvirker omgivelserne og dermed forskellige grader af, hvor meget en lokalplans principper kan være berørt.

Nyere lovændringer har åbnet for dispensationer i strid mod en lokalplans principper. Planlovens § 19 er blevet ændret, så der med de gældende regler kan dispenseres, hvis der er tale om en tidsbegrænset dispensation på maksimalt 3 år og 10 år for studieboliger, selv om det, der dispenseres til, strider mod lokalplanens principper. Man kan derfor sige, at der allerede er blødt op på kravet om, at der ikke kan dispenseres fra en lokalplans principper. Opblødningen handler om situationer, hvor tidsaspektet er afgørende for, at der kan dispenseres. Parallelt til kravet om midlertidighed i 3 eller 10 år kunne der indføres krav om, at et lokale skal have været tomt i en bestemt periode for, at der kan gives en dispensation.



Eksempel på tomt forretningslokale i en bygning, hvor der til højre uden for billedet er en bolig, og til venstre er køreskole med boliger oven på. Med de gældende regler skal der laves ny lokalplan for at omdanne det tomme lokale til bolig. Også her kan en lokalplan begrænses til udelukkende af omfatte det tomme forretningslokale.



Eksempel på tomme forretningslokaler i Jernbanegade.

Der er også i planlovens § 5 givet mulighed for at dispensere i strid med en lokalplans principper, hvis det er til midlertidigt ophold for flygtninge. Der er altså flere eksempler på, at planloven de senere år er blevet ændret, så der i flere tilfælde kan dispenseres fra en lokalplans principper.

Hvis der i et blandet bymidteområde indføres mulighed for at dispensere fra et krav om butikker og kundeorienterede servicevirksomheder i stueetagen, vil det fortsat være sådan, at naboer og omkringboende skal høres og have mulighed for at give deres mening til kende, inden kommunen kan give en dispensation. Foreninger, som f.eks. handelsstandsforeningen, kan også blive høringsberettiget, hvis de har anmodet kommunen om det. Det samme kunne gælde et BID, som det, der ønskes oprettet i Vamdrup.

Der kan muligvis i planlovgivningen i Sverige findes inspiration til muligheder for at dispensere fra anvendelsesbestemmelser i lokalplaner.

3. Mulighed for lokalplanbestemmelser om boliger under bestemte betingelser

En tredje mulighed kunne være, at en lokalplan kunne indeholde bestemmelser om, at stueetagen i en bymidte kun må anvendes til butikker og kundeorienteret service, men at forretningslokaler i stueetagen dog kan anvendes til boliger, hvis forretningslokalet har været tomt i f.eks. 3 år, og lokalet ligger i et område, hvor anvendelserne i forvejen er en blanding med både forretninger og boliger.

Det kan ikke vurderes, om den slags bestemmelser allerede er i overensstemmelse med planloven. Bestemmelser af den karakter vil betyde, at tomme lokaler kan skifte til bolig, hvis betingelserne er opfyldt. Det vil skabe fleksibilitet, og betyde at det ikke er nødvendigt at lave en ny lokalplan, hver gang et tomt forretningslokale ønskes omdannet til en bolig.

Kolding Kommunes prioritering

Blandt de 3 muligheder vil Kolding Kommune foretrække muligheden for at give byzonetilladelser, da det er et fleksibelt værktøj, der egner sig til en dialogorienteret proces om et enkeltprojekt, og hvor muligheder for at stille vilkår til et konkret projekt og en tidsbegrænsning på tilladelsen vil være velegnede redskaber, når der skal tages stilling til ansøgninger for enkeltejendomme i en bymidte.

Som anden-prioritet ønsker Kolding Kommune mulighed for at kunne dispensere fra anvendelsesbestemmelserne i blandede områder, hvor det, der ønskes dispenseret til (boliger), i forvejen findes i området. Muligheden for dispensation vurderes at være egnet til at styre udviklingen i en bymidte. En ansøgning om en dispensation indebærer en dialog mellem grundejer og kommune og en høring af naboer og andre høringsberettigede. Der er derfor mulighed for at finde andre løsninger end at opgive forretningslokalet.

Den tredje mulighed vil være en forbedring sammenlignet med de muligheder, der findes i dag. Ulempen vil være, at grundejeren få en ret til at nedlægge et forretningslokale og erstatte det med en bolig, når betingelserne er opfyldt. Det vil derfor i højere grad tilskynde ejere af forretningslokaler til at nedlægge forretningslokaler i strid mod hensigterne om at bevare så mange forretninger og så meget liv i en bymidte som muligt.



Open night i Vamdrup.



Open night i Vamdrup.

Forslag til lovændring vedrørende BID

BID med pligt til medlemskab

Der er i Vamdrup et ønske om at indgå i et BID i den 5-årige forsøgsperiode under "Frie bymidter". Ønsket udspringer af en dialog med Vamdrup Handel & Erhverv, Vamdrup Byforum og Business Kolding.

Et BID er en god mulighed for Vamdrup bymidte, som et værktøj til at styrke bymidten og de butikker, kulturtilbud og andre knudepunkter for bylivet, som skal sikre bymidten i fremtiden. Alle ønsker at stoppe den negative udvikling og kan se, at det er nu, der skal gøres noget for at holde fast i det, der er tilbage af handelslivet. Tiden er inde til at finde nye måder at skabe den levende bymidte på.

Der er et ønske om at gøre det obligatorisk for forretningsdrivende og grundejere at være medlemmer af et BID i Vamdrup. Det vil sikre, at alle, der har fordele af aktiviteterne, også kommer til at bidrage økonomisk og blive forpligtet til at indgå i et samarbejde om de fælles interesser i at understøtte bylivet og udvikle bymidten.

Erfaringerne fra udlandet viser, at BIDs har været gode til at skabe og styrke engagement og netværk i lokalsamfundet. En BID-organisation driver sit byrum, men samarbejder meget tæt med både kommune og civilsamfund. På den måde bliver en række opgaver løftet, som der ellers ikke ville være ressourcer til.

En central forudsætning for BID er, at der er en lovgivning, der giver mulighed for at opkræve et obligatorisk kontingent, som finansierer BID'et. Selvom der i Danmark er eksempler på initiativer, der er realiseret med frivillige samarbejdsaftaler, viser erfaringer, at det kræver mange kræfter at skabe opbakning til frivillige ordninger. BID-modellen giver mulighed for at etablere forpligtende samarbejder, der sikrer ressourcer til større tiltag og en dedikeret indsats i 3-5 år ad gangen.

I forsøgsprojektet med Vamdrup ønskes der en forsøgshjemmel som gør det lovligt i forsøgsperioden at køre et BID, hvor der vil være mulighed for at opkræve obligatorisk kontingent.



Forslag til afgrænsning af BID-området i Vamdrup. BID-området følger som udgangspunkt den afgrænsede bymidte i kommuneplanen, men der er udeladt områder i kanten af bymidten, hvor kun i begrænset omfang findes butikker eller serviceerhverv, og hvor der ikke er udsigt til, at det kommer.

BID i Vamdrup

BID Vamdrups område foreslås afgrænset, som vist på kortet. Området for BID tager udgangspunkt i afgrænsningen af bymidten i kommuneplanen. Det er målet at afgrænse BID-området, så det skal dække den del af bymidten, hvor der er en koncentration af butikker, spisesteder, serviceerhverv og kulturinstitutioner, og hvor der strategisk vil blive arbejdet med en tydelige markering af bymidten og koblingen til de centrale destinationer. Derfor er udeladt områder, hvor der kun i begrænset omfang butikker eller er langt imellem dem.

BID-området har byens to største dagligvarebutikker, SuperBrugsen og ABC Lavpris, placeret i hver sin ende. De to dagligvarebutikker kan betragtes som bymidtens ankre, da de trækker mange kunder til hver dag, og midt mellem de to dagligvarebutikker kommer det nye Vores Hus, der bliver et nyt tredje anker i bymidten. Det vil sige at BID-området i hver ende starter med et stærkt kommercielt anker, og på midten kommer der et nyt kulturelt anker.

Omkring byens torv ligger butikker, serviceerhverv og kultur- og fritidstilbud fortsat så tæt, at der er en fornemmelse af en levende bymidte. Der er også fortsat aktivitet med flere forretninger i Østergade og med det nye Vores Hus ved starten af Østergade og ABC Lavpris tæt på, er det ambitionen at styrke Østergade som handelsstrøg.

Forretningsplan for BID

Strategien, som indeholder de overordnede visioner, mål og planer for udviklingen af bymidten, vil være det overordnede udgangspunkt for arbejdet i BID.

Som det konkrete grundlag for stiftelsen af BID og for det efterfølgende arbejde i BID skal strategien udmøntes i en forretningsplan.

Forretningsplanen skal beskrive BID som en forretning, dvs.

- Visionen og målet med BID
- BID-områdets afgrænsning
- Opgaverne, som BID skal varetage for medlemmerne
- Medlemskredsen
- BIDs organisering (medlemmer, generalforsamling, bestyrelse og personale)
- Afstemningsprincipper
- Kontingentmodel
- Budget for BIDs aktiviteter
- Finansiering af BID (kontingenter, tilskud fra Kolding Kommune og eventuelt fra fonde mv.)

I forbindelse med stiftelsen af BID vil forretningsplanen give medlemmerne et overblik over, hvilke fælles opgaver BID skal varetage, og hvad det vil koste det enkelte medlem at deltage.

BIDs kerneopgaver

BIDs opgaver vil dels blive relateret til realiseringen af strategien, og vil dels bestå af en række driftsopgaver, som vil blive beskrevet i en forretningsplan. I en opstartsfasen forventes det, at BID Vamdrup vil sætte fokus på:

- Events og arrangementer, som skaber byliv og gode oplevelser
- Styrket samarbejde mellem byens aktører
- Markedsføring – den gode fortælling om Vamdrup
- Supplerende renhold, drift og vedligehold af byrummet
- Dialog og kontakt til bygningssejerne
- Erhvervsfremme med tiltrækning af nye forretninger og hjælp til iværksættere

BIDs kerneopgaver vil meget konkret være til fordel for det enkelte medlem, og tilsammen vil BIDs aktiviteter bidrage til at løfte bredere mål om at styrke Vamdrup kulturelt samt socialt og generelt skabe bedre livskvalitet.

Events og arrangementer som kerneopgave

Vores Hus skal danne ramme om et styrket byliv med aktiviteter og events. Vores Hus vil skabe nye muligheder for indendørs arrangementer i det nye hus, der bygges sammen med kino, og udendørs arrangementer på den nye forplads foran Vores Hus.

Derfor vil der være et behov for et BID til at løfte opgaven med at få bymidtens offentlige rum brugt til endnu flere aktiviteter, events og arrangementer, der kommer byens og oplandets borgere til gode, og til at indgå i en stærk kobling til og synergi med Vores Hus. Når handelslivet, kultur- og fritidslivet og grundejerne går sammen om at skabe mere liv i bymidten, så vil der blive flere kræfter til at løfte opgaverne og flere kontakter ud i lokalsamfundet, som kan bruge bymidtens rum og faciliteter til nye former for aktiviteter i bymidten. I den forbindelse vil det være en fordel, at et BID kunne skabe et større og bredere ejerskab til det nye og tage et større ansvar.

Styrket samarbejde som kerneopgave

Vamdrup er en aktiv by, som er godt organiseret med flere velfungerende og initiativrige foreninger, der arbejder godt på hver deres område, og Vamdrup Byforum, der samler trådene og arbejder på at fremme og udvikle Vamdrup by over en bred front. Det er tanken, at BID skal være det sted, hvor forskellige initiativer samles, koordineres og sættes i værk i samarbejde med de enkelte foreninger. Det er også tanken, at BID skal arbejde på at få foreninger og grupper, som i dag ikke benytter bymidten, til se nye muligheder og bruge Vores Hus og bymidtens uderum til aktiviteter.

Markedsføring som kerneopgave

En væsentlig opgave for BID Vamdrup vil være at styrke markedsføringen af Vamdrup. Ugeavisen Vamdrup og Vamdrup.dk vil være væsentlige samarbejdspartnere. Ugeavisen Vamdrup er allerede medlem af Vamdrup Handelsforening og er engageret i at informere om og markedsføre Vamdrup, og Vamdrup.dk har som formål at være stedet, hvor Vamdrup-borgere finder informationer om deres by. Også med hensyn til markedsføring gælder det, at når flere bidrager, vil der blive kræfter til at gøre endnu mere ud af det end i dag. Den tættere dialog og den fælles opbakning til at ville løfte byen i flok vil være altafgørende.

Rene, pæne, trygge og velholdte byrum som kerneopgave

BID vil også komme til at arbejde med at imødekomme ønsker om, at bymidtens offentlige rum er rene, pæne, trygge og velholdte, så de kan danne rare og trygge rammer om både hverdagslivet og om større events og arrangementer. I den forbindelse er det vigtigt at være opmærksom på, at BIDs aktiviteter ikke erstatter kommunens opgaver med at renholde og vedligeholde bymidtens offentlige rum. BIDs aktiviteter skal ses som noget ekstra.

Erhvervsfremme

BID kan gå aktivt ind og hjælpe til med at skaffe lejere til tomme lokaler, hvor BID kan trække på Business Koldings netværk og kompetencer til at hjælpe nyopstartede forretninger i gang. BID kan også tage kontakt til forretninger uden for bymidten, der kunne have fordele af at flytte til bymidten, eller BID kan tage kontakt til kæder, som kunne være interesserede i at komme til Vamdrup.

Aktører og initiativtagere

Kolding Kommune vil tage initiativ til og facilitere processen med at oprette et BID i Vamdrup. Der samles en initiativgruppe, som ud over Kolding Kommune forventes at bestå af Vamdrup Byforum, Vamdrup Handel & Erhverv og Business Kolding, som er med til det indledende møde om BID i Vamdrup. Herudover forventes det, at Vamdrup Kino og Vamdrup Bibliotek deltager i initiativgruppen.

Første opgave for initiativgruppen vil være at udarbejde et udkast til en forretningsplan, der skal fungere som ideoplæg til en efterfølgende dialog med de øvrige deltagere i BID. Planen er, at initiativgruppen under processen med dannelsen af BID udvides med aktører, der har en interesse for eller noget at byde ind med til fremme af bymidten.

De forretningsdrivende og grundejerne betragtes som selvskrevne medlemmer af BID. Flere af bymidtens forretningsdrivende ejer selv deres forretningslokaler og vil derfor indgå som medlemmer af BID både som forretningsdrivende og som bygningsejere. Der er også forretningslokaler, som udlejes, hvor både den forretningsdrivende og ejerne skal indgå som medlemmer af BID. Det kan også være relevant at få andre af byens kultur- og fritidsforeninger med som medlemmer af BID. Det samme gælder den lokale presse.

Det gælder i startfasen om at få overblik over, hvad hovedudfordringen er, hvem de vigtigste aktører er, hvad de gerne vil bruge BID til, og hvor meget de vil få ud af et BID. Det skal være tydeligt, at etablering af BID handler om at samarbejde, om at få løst nogle fælles opgaver og dele udgifterne. Helt simpelt handler det eksempelvis om, at alle bidrager til årets julebelysning.

I forbindelse med udarbejdelsen af forretningsplanen og forhandlingerne med potentielle medlemmer vil der være behov for at trække på erfaringer andre steder fra med, hvad BID kan løse af opgaver, hvordan en kontingentstruktur og betalingsmodel kan sammensættes osv.

Oprettelse af BID

Når de indledende drøftelser med mulige deltagere i BID er gennemført, og der foreligger en gennemarbejdet forretningsplan, skal der træffes en formel beslutning om etablering af BID. Undervejs i drøftelserne vil vigtige emner i forretningsplanen blive afklaret. Det gælder f.eks. vision og formål med BID Vamdrup, BIDs kerneopgaver, områdefrænsningen, varigheden af BID, budget for BIDs aktiviteter, finansiering, obligatoriske medlemmer, kontingentets størrelse for forskellige medlemskategorier, afstemningsprincipper mv. Ambitionen er, at forretningsplanen under de indledende drøftelser med de kommende medlemmer vil blive bearbejdet på en måde, så der som en ambition er enighed blandt medlemmerne eller i det mindste bred opbakning blandt de kommende medlemmer. Der skal lægges stor vægt på, at medlemmerne af BID deltager af lyst og betaler deres kontingent med glæde, fordi de mener, at BID kan betale sig for dem. Det skal være tydeligt, at aktiviteterne i BID ikke erstatter, men supplerer den kommunale service.

Næste skridt vil være at invitere til en stiftende generalforsamling, hvor forretningsplanen (vedtægterne) besluttet, og der vælges en bestyrelse.

Det er et umiddelbart ønske, at BID Vamdrup ikke starter med et for lavt ambitionsniveau og for få ressourcer at gøre godt med. BID Vamdrup skal relativt hurtigt kunne vise sit værd ved at levere synlige resultater. Hvis der startes for lavt, vil værdien af BID ikke være tydelig for medlemmerne.

Det må også erkendes, at det vil blive vanskeligt at starte på et tilpas højt niveau udelukkende med kontingentfinansiering. Der skal derfor arbejdes på at skabe ekstraordinær opstartsfinansiering hos Kolding Kommune, Frie Bymidter, fonde mv. Når BID Vamdrup er kommet godt fra land og har vist sit værd, er det tanken, at medlemskontingenter skal stå for en større del af finansieringen, men der vil selvfølgelig også løbende blive søgt om tilskud og fondsmidler afhængigt af, hvilke projekter og aktiviteter, der arbejdes med, og hvad det åbner af muligheder for ansøgninger.

BIDs medlemmer

Det forventes, at medlemmerne af initiativgruppen, det vil sige Vamdrup Byforum og Vamdrup Handelsforening samt Business Kolding og Kolding Kommune, vil være selvs-krevne medlemmer af BID. Det samme gælder Vamdrup Kino og Vamdrup Bibliotek, da de, som bærende kræfter i nye Vores hus, har stærke interesser i bymidten og meget at bidrage med til bylivet.

Det forventes også, at de enkelte forretningsdrivende inden for BID-området skal være selvs-krevne medlemmer. Hvis de forretningsdrivende ikke selv ejer deres lokaler vil bygningsejerne også være selvs-krevne medlemmer af BID.

Byens kultur- og fritidsforeninger og -institutioner vil blive inviteret til at blive medlemmer. Kongeåmuseet ligger f.eks. inden for BIDs område og huser bl.a. Lokalhistorisk Arkiv. Foreninger og institutioner, der ligger uden for BIDs område, men har noget at bidrage med til bymidten, vil også blive inviteret til at blive medlemmer af BID. "Vamdrup på vej" er en nyere forening, der har Vamdrups udvikling og flere aktiviteter i byen på dagsorde-

nen. "Vamdrup på vej" er et eksempel på en forening, der skal inviteres til at være medlem af BID. "Vamdrup på vej" har bl.a. overtaget driften af hjemmesiden "Vamdrup.dk". Vamdrup har med Arena Syd gode faciliteter til sport, men det kunne tænkes, at byens idrætsliv kunne bruge bymidten til nye former for aktiviteter eller som en ekstra mulighed i deres igangværende aktiviteter.

De lokale medier i form af Ugeavisen Vamdrup forventes også at blive inviteret til at være medlem af BID. Ugeavisen Vamdrup er allerede medlem af Vamdrup Handelsforening. Beboerne inden for BIDs område og de, der ejer boligerne, kunne også være medlemmer af BID, men det vurderes på nuværende tidspunkt, at det først og fremmest er de forretningsdrivende og bygningsejerne og de dele af byens kultur- og fritidsliv, som bidrager til den levende bymidte, der skal være medlemmer. Der er en del boliger i området. Det er derfor endnu ikke afklaret, hvem der skal repræsentere beboerne og boligejerne, hvis de skulle være med i BID. Endeligt er det usikkert, hvor stor interesse, beboerne og boligejerne vil have for de fleste af de emner, som BID skal arbejde med. I de tilfælde, hvor BID arbejder med forslag, som har særlig interesse for beboere og boligejere, virker det i første omgang som mere oplagt at lave inddragelse eller høring af de konkrete forslag blandt beboere og boligejere som led i beslutningsprocessen i BID. Det kunne f.eks. blive aktuelt, når BID arbejder med bymiljøforbedringer.

BIDs organisering

BID i Vamdrup forventes umiddelbart organiseret som en forening. Det tilgodeser behovet for, at BID skal kunne repræsentere bredt og nyde stor opbakning. Det harmonerer også med, at BID skal være organiseret til at kunne fokusere på de løbende opgaver og den daglige drift og den konstante udvikling af området over længere tid, og til at kunne sammentænke forskellige opgaver og processer og trække på et bredt lokalt netværk for at finde de bedste og mest holdbare løsninger.

Bestyrelsen for BID i Vamdrup skal være en tydelig gruppe af mennesker, der brænder for at booste bymidten og skabe liv og aktivitet i bymidten for folk i alle aldre. Bestyrelsen skal afspejle de aktørgrupper, der indgår i BID. Samtidigt skal bestyrelsen ikke være større end at den kan arbejde effektivt. Bestyrelsen kan eventuelt suppleres af udvalg, der skal tage sig af bestemte aktiviteter.

De forskellige grupper har forskellige interesser og skal bidrage med forskellige beløb til driften af BID. Det vurderes derfor som rimeligt, at der fastsættes en fordeling af medlemmer i bestyrelsen. De største bidragsydere kan f.eks. sikres en plads i bestyrelsen, og herudover kan der være et bestemt antal pladser til de butikks- og forretningsdrivende, foreningerne, institutionerne, Business Kolding og Kolding Kommune. En fordeling af bestyrelsesmedlemmer på de forskellige hovedinteressegrupper vil endvidere sikre, at bestyrelsesmedlemmernes faglighed og interesser supplerer hinanden, sådan at bestyrelsen bliver kompetent med indsigt i de vigtigste områder og har forskellige forbindelser og netværk ud i lokalsamfundet.

Der skal fastsættes afstemningsregler, der ligesom sammensætningen af bestyrelsen, afspejler medlemmernes interesse og økonomiske involvering.

Info om initiativgruppen

Vamdrup Handel & Erhverv arbejder for at gøre Vamdrup til en levende handels- og erhvervsby med mange aktiviteter, som er med til at fremme fællesskab i byen både blandt de erhvervsdrivende og blandt byens borgere. Foreningen står for en række aktiviteter på torvet og i byens gader. Bestyrelsen er sammensat af repræsentanter fra byens dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt pressen i form af Ugeavisen Vamdrup. En del af byens erhvervsliv støtter allerede i dag handelsforeningen. Et bredere samarbejde vil forhåbentligt gøre det attraktivt at støtte op om bymidten.

Vamdrup Byforum er det borgervalgte forum, der består af lokale ildsjæle. De arbejder lokalt med projekter og aktiviteter i byen, som styrker byens identitet og indfrier nogle af de ønsker, der er i byen. Vamdrup Byforum bygger på en robust organisering, og har en god og professionel tilgang til udvikling og udførelse af projekter. Vamdrup Byforum er en tæt og fast samarbejdspartner for Kolding Kommune.

Vamdrup Kino er en almennyttig kulturel forening, som driver byens kino. Alle kan blive medlemmer af foreningen. Kino, der ligger centralt i byen, er siden 1982 blevet drevet af frivillig og ulønnet arbejdskraft. Vamdrup Kino er sammen med Vamdrup Bibliotek de bærende kræfter i det nye Vores hus.

Business Kolding er en erhvervsdrivende fond, som har til formål at skabe udvikling i kommunens erhvervsliv, og som bl.a. yder gratis hjælp til alt fra lokalesøgning, opstart af virksomhed, sparring om forretningsudvikling og vejledning om finansiering. Vamdrup Handelsforening har et tæt samarbejde med Business Kolding, som ligeledes arbejder med forretningsudvikling og styrkelse af detailhandlen. Begge aktører er vigtige i forsøgsprojektet med frie bymidter.

Bestyrelsen vil have behov for en form for driftsorganisation, der kan bakke op om bestyrelsens arbejde og tage sig af praktiske opgaver. Der er ikke nogen umiddelbar løsning på det. Måske kan der i startfasen trækkes på en konsulent, som yder ad hoc bistand efter behov.

BIDs indtægter

Der vil være behov for et starttilskud til at løbe BID i gang og til at få den nye organisation op at køre, og som nævnt tidligere er det et umiddelbart ønske, at BID Vamdrup ikke starter med et for lavt ambitionsniveau og for få ressourcer at gøre godt med. Der er behov for, at BID Vamdrup får en saltvandsindsprøjtning med ekstra indtægter i startfasen. Som en indsats under Frie Bymidter vil Kolding Kommune afsætte penge til en rådgiver eller medarbejder til at støtte op om BID gennem forsøgsperioden. Der vil også blive prioriteret økonomi til aktiviteter, som kan være med til at booste det nye BID-samarbejde understøttet af aktiviteter, som skaber et synligt byliv for alle.

BIDs aktiviteter vil efter forsøgsperioden blive finansieret af kontingentindbetalinger og fra eventuelle tilskud fra kommunen, lokale virksomheder uden for BID-området eller fonde samt indtægter fra events mv. Modellen kan evt. indeholde en økonomisk nedtrapning gennem forsøgsperioden, så BIDs egne indtægter med tiden kan bære den fremtidige organisering og aktivitet. Om og hvordan Kolding Kommune kan understøtte BID i fremtiden – eventuelt med økonomisk tilskud er et politisk spørgsmål, der vil blive taget stilling til senere.

Det vurderes, at kontingentet skal differentieres alt efter, hvor stor værdi BID skaber for de enkelte grupper af deltagere. Det er selvfølgelig svært at gøre op, og der må være en sammenhæng mellem hvor detaljeret kontingentmodellen er, og hvor administrativ tung den bliver. Det taler for en simpel model. Der er ikke fastlagt en model, men det vurderes umiddelbart, at det vil være rimeligt, at handels- og servicevirksomheder betaler mest, da det vurderes, at de vil få mest ud af BIDs aktiviteter. Betaling efter ejendomsvurdering kunne være en mulighed. I ejendomme, hvor den forretningsdrivende ikke selv ejer lokalerne, kunne en model være, at den forretningsdrivende og ejeren tilsammen betaler. Almennyttige foreninger og offentlige institutioner kunne betale mindst og eventuelt fritages for betaling. En del af deres betaling kunne være, at de påtager sig forskellige former for opgaver og på den måde bidrager med arbejdskraft mv. Helt konkret kunne personalet i biblioteket hjælpe til med praktiske ting i forbindelse med arrangementer i Vores Hus, selv om det ikke er bibliotekets eget arrangement.

Modellen for kontingentbetaling skal fastlægges i startfasen for BID i Vamdrup. Der kan tages udgangspunkt i modeller, der har vist sig at fungere andre steder.

Som udgangspunkt forventes det, at Kolding Kommune står for opkrævning af kontingent.



Forslag til ændring af regler om støj

Udviklingen i Vamdrup bymidte går i retningen af, at der over tid bliver færre butikker men flere boliger. Det er Kolding Kommunes erfaring, at der kan opstå udfordringer med at overholde de gældende regler om støj, når en tom erhvervsbygning ønskes ændret til boliger.

I Vamdrup er der støjkilder i form af jernbanen, der skærer gennem bymidten, og fra biltrafikken, parkeringspladser samt naboejendomme, hvor der fortsat drives erhverv.

Som et eksempel kan nævnes, at der er flere tomme forretningslokaler i Vamdrup bymidte. Der er ingen aktuelle ansøgninger om omdannelse til boliger, men det er sandsynligt, at der vil komme ansøgninger i løbet af forsøgsperioden. Afhængigt af, hvad naboejendommene udnyttes til, kan der være udfordringer med at overholde kravene til støj på opholdsarealerne. Der vil typisk være ønsker om et opholdsareal på terræn til stuelejligheder og altaner til lejligheder på de øvre etager. Det er en kendt sag, at adgang til et gårdmiljø og altaner bidrager til at gøre boligerne væsentligt mere efterspurgt og attraktive for beboerne.

Det vil derfor være en stor fordel, hvis grænseværdierne for støj på opholdsarealer, herunder altaner, kunne hæves under særlige forhold. Det kunne f.eks. handle om, at der ikke på rimelig vis er mulighed for at indrette bebyggelsen med opholdsarealer, hvor støjkravene kan overholdes. Når det er tilfældet kunne det handle om, at der kan indrettes en gårdhave ved stuelejligheder og opsættes altaner ved lejligheder ovenpå selv om støjkravene ikke kan overholdes. Beboerne vil sandsynligvis have glæde af det, selv om der måske kun i perioder er støj over grænseværdierne. En betingelse for det kunne være, at der til gengæld tæt på er adgang til en offentlig park, et grønt område, et torv eller lignende. Kravene kunne f.eks. også være opfyldt, hvis der på ejendommen kan indrettes et passende opholdsareal, som kan overholde støjgrænserne, som beboerne har adgang til, og som ikke nødvendigvis ligger i direkte tilknytning til boligen.

Da behovet opstår i forbindelse med ansøgninger fra private om omdannelse af deres ejendomme fra erhverv til boliger, er der ikke lige nu aktuelle sager, som et forsøg kunne tage konkret udgangspunkt i. Kolding Kommune foreslår, at der skabes lovgivningsmæssig mulighed for, at der i forbindelse med konkrete ansøgninger, der sandsynligvis vil komme under forsøgsperioden, vil være mulighed for at gennemføre forsøg, hvor der kan arbejdes mere fleksibelt med støjkravene. Målet er, at der skal være bedre og mere fleksible muligheder for at opfylde støjkravene, så krav til støj ikke kommer til at stå i vejen for omdannelse af tomme bygninger i bymidten. I sidste ende vil det bidrage til, at tomme bygninger i bymidten ikke forfalder og trækker resten af bymidten med ned.



Luftfoto af Vamdrup bymidte.

Mål 1:4000

Forsøgsområdet

Geografisk afgrænsning af forsøgsområdet i bymidten

Forsøgsområdet er afgrænset, så det svarer til afgrænsningen af bymidten i kommuneplanen. Forsøgsområdet indeholder byens to største butikker SuperBrugsen og ABC Lavpris, samt byens torv. Det nye Vores Hus, som bymidtens velfærdsfunktion er under etablering. Inden for forsøgsområdet findes der også byens største koncentration af øvrige butikker og serviceerhverv og mange af byens kulturtilbud.

I forsøgsordningen, hvor der er ønske om at oprette et BID i Vamdrup bymidte er der lavet en afgrænsning, som er tilpasset inden for forsøgsområdet. BID-afgrænsningen er tilpasset efter, hvor der er en koncentration af butikker, serviceerhverv og kulturtilbud.

Finansiering

Finansiering af forsøgsprojektet i perioden 2024 - 2029

BUDGET - Forsøgsordning for frie bymidter	Budget i alt	Stat	Kommune
Etablering af lokale velfærdsfunktioner			
Etablering af Vores Hus	20.260.000 kr.		7.525.000 kr.
Medarbejder i Vores Hus	600.000 kr.	360.000 kr.	240.000 kr.
Udearealer samt p-areal til Vores Hus	2.000.000 kr.	1.200.000 kr.	800.000 kr.
Indretning og inventar i Vores Hus	1.000.000 kr.	600.000 kr.	400.000 kr.
I alt	23.860.000 kr.	2.160.000 kr.	8.965.000 kr.
Fornyelse af bymidten (herunder også evt. etablering af velfærdscentre)			
BID	450.000 kr.	270.000 kr.	180.000 kr.
Byforskønnelse incl. Proces, Skitsering, projektering og anlæg	11.750.000 kr.	6.720.000 kr.	5.030.000 kr.
Evalueringsdesign og afrapportering	250.000 kr.	150.000 kr.	100.000 kr.
I alt	12.450.000 kr.	7.140.000 kr.	5.310.000 kr.

Byggefasen for Vores Hus er påbegyndt i 2023. Projektets økonomi er på 20.260.000 kr. hvor den kommunale medfinansiering er på 7.525.000 kr. mens 12.735.000 kr. kommer fra Kinogruppen, Jens Holms biblioteksfond og Bent O. Jørgensens Fond, som er en lokal fond. Projektets økonomi er noget som går forud for budgettet for Frie bymidter.

Strategisk skal aktiviteterne som der er budgetteret med i Frie Bymidter, og bebyggelsen af Vores Hus i Vamdrup, støtte op om – og sikre synergi – for og mellem de samlede indsatser der skal til for at styrke bymidten.

Øvrige finansieringskilder	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
12.735.000 kr.	20.260.000 kr.						
		400.000 kr.	200.000 kr.				
		2.000.000 kr.					
		1.000.000 kr.					
12.735.000 kr.	20.260.000 kr.	3.400.000 kr.					
		150.000 kr.	75.000 kr.	75.000 kr.	75.000 kr.	75.000 kr.	
		2.550.000 kr.	9.200.000 kr.				
		25.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	185.000 kr.
		2.725.000 kr.	9.285.000 kr.	85.000 kr.	85.000 kr.	85.000 kr.	185.000 kr.

De afsatte midler til forsøgsordningen

Under forsøgsordningen afsættes 25 mio. kr. årligt i 2024-2027 til medfinansiering af fornyelse af bymidter og 30 mio. kr. i 2024 til medfinansiering af etablering af lokale velfærdscentre i bymidten. Midlerne fordeles ligeligt mellem kommunerne, der deltager i forsøgsordningen, og der er krav om 40 pct. kommunal medfinansiering. Midlerne udmøntes i henhold til reglerne i byfornyelsesloven og kan hjemtages af kommunen frem til udgangen af 2029. Puljemidlerne i 2024, som er øremærket til etablering af lokale velfærdscentre, kan anvendes til igangsættelse og drift af velfærdscentre, herunder f.eks. tilskud til løn, tilskud til ombygninger eller opførelse af velfærdscentre. Det er muligt at anvende midlerne til projektledelse, herunder evaluering af indsatserne.



1982

VE'D

